مبادئ

قانون الإيجار اللبناني

مبادئ

قانون الإيجار اللبناني

دكتور محمد حسين منصور
أستاذ القانون المدني بجامعة الإسكندرية
المحامي بالنقض والإدارية العليا
أستاذ ورئيس قسم القانون المدني
بجامعة بيروت العربية



الدار الجامعية

الدار الجامعية للطباعة والنشر

الإدارة: بيروت- تجاه جامعة بيروت العربية- شارع عفيف الطيبي- بناية البعلبكي- الطابع الرابع- تلفون: ٣١٦٣٦٦
- ٨١٨٧٧١ - ص. ب: ٩٣٣٣- فاكسميلي: ٣٠٢٣٩٥. ٠١- برقية: ميمكاوي- تلكس: MAKAWI 43968 LE

فرع الكويت: الكويت- شارع فهد السالم- عمارة البسام- الدور الأول- تلفون: ٢٤٣٥٦٧٧/ ٢٤٢٤٨٨١- ص. ب: ٨٢٦٠
برقية: الطلبة فاكسميلي: ٢٤٢٦٠٦٩

فرع ج. م. ع: منشأة الكتب الجامعية- الإسكندرية- الإبراهيمية- ١٠ شارع علي عباس الحلواني- الدور الأول رقم ١
- ص. ب: ٢٨٩- برقية: ميكاوي- تلفون: ٥٩٦٠١٢١- فاكسميلي: ٥٩٦٩٥٠٢

بسم الله الرحمن الرحيم

﴿ يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُم بَيْنَكُم بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَن تَكُونَ تِجَارَةً عَن تَرَاضٍ مِّنكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا ﴾

صدق الله العظيم

الآية ٢٩ من سورة النساء

مقدمة

يحتل عقد الإيجار مكانة بارزة في الحياة العملية، حيث ينظم العلاقة بين طبقتي الملاك والمستأجرين، ويمثل أداة الانتفاع الرئيسية بالأموال في الجماعة، وازدادت أهمية هذا العقد بعد أن انعكست عليه التطورات الإجتماعية والإقتصادية العميقة التي طرأت على المجتمع في السنوات الأخيرة.

وقبل التعرض لأحكام الإيجار نمهد لذلك بفصل تمهيدي نتعرف فيه على مفهوم الإيجار وتنظيمه القانوني.

فصل تمهيدي

مفهوم الإيجار وتنظيمه القانوني

المبحث الأول
تعريف الإيجار وبيان خصائصه

تنص المادة ٥٣٣ موجبات على أن إيجار الأشياء عقد يلتزم به المرء أن يولي شخصاً آخر، حق الانتفاع بشيء ثابت أو منقول أو بحق ما لمدة معينة مقابل بدل يلتزم هذا الشخص اداءه إليه.

فالإيجار عقد يلتزم المؤجر بمقتضاه أن يمكن المستأجر من الانتفاع بشيء معين مدة معينة لقاء أجر معلوم. يستفاد من هذا التعريف عدة خصائص للإيجار أهمها:

١ ـ **الإيجار عقد مسمى يرد على المنفعة،** فهو من العقود المسماة التي نظمها المشرع، ويقع على الانتفاع بالشيء المؤجر ولا يخول المستأجر أي حق على الشيء نفسه يمكنه من التصرف فيه، لأنه ليس حق عيني على الشيء وإنما حق شخصي للمستأجر يستطيع بمقتضاه الزام المؤجر بتمكينه من الانتفاع بالمال محل الإيجار. وهو لا يرد إلا على الأشياء غير القابلة للاستهلاك لأن المستأجر يلتزم برد الشيء المؤجر بعينه بعد مدة معينة.

٢ ـ **الإيجار عقد رضائي،** ينعقد بمجرد التراضي بين المؤجر

والمستأجر، ولا يشترط القانون لانعقاده أي شكل خاص، فقد ينعقد شفاهة أو كتابة بعقد عرفي أو رسمي.

إلا أن دور الإرادة تضاءل إلى حد كبير في هذا العقد بسبب الاتجاه التدخلي المتزايد للمشرع وتنظيمه بقواعد آمرة تتفق مع التغيرات الإجتماعية والإقتصادية في الجماعة. فالقانون أثر أزمة الإسكان الطاحنة تدخل وفرض بعض القواعد لمصلحة المستأجر لإقامة التوازن في العلاقة التعاقدية بينه وبين المالك، وحظر الاتفاق على ما يخالفها لتعلقها بالنظام العام.. مثال ذلك تحديد الأجرة، وامتداد الإيجار بعد انقضاء المدة المتفق عليها، واشتراط الكتابة كوسيلة لإثبات المؤجر للعقد، أما المستأجر فيجوز له ذلك بكافة طرف الإثبات. والكتابة هنا شرط للإثبات وليست ركناً للانعقاد.

٣ ـ الإيجار من عقود المعاوضة الملزمة للجانبين، حيث يرتب التزامات متبادلة على عاتق أطرافه، فكل من المؤجر والمستأجر يحصل على مقابل لما يلتزم باعطائه. يلتزم المؤجر بتمكين المستأجر من الانتفاع بالشيء المؤجر، ويلتزم المستأجر بعدة التزامات أهمها الالتزام بدفع الأجرة (البدل).

٤ ـ الإيجار من العقود المستمرة التي يستغرق تنفيذها مدة زمنية معينة، فهو من عقود المدة التي يعتبر الزمن فيها عنصراً جوهرياً ويرتبط بكل من المنفعة والأجرة، حيث تمتد منفعة الإيجار في الزمان وتحسب الأجرة على أساس مدة الانتفاع.

وقد رتبت محكمة النقض على ذلك أنه «من المقرر بالنسبة لعقد المدة أو العقد المستمر دوري التنفيذ كالإيجار أنه يستعصى بطبيعته على فكرة الأثر الرجعي لأن الزمن فيه مقصود لذاته باعتباره أحد عناصر المحل الذي ينعقد عليه والتعادل بين الالتزامين فيه يتم على دفعات ولا يمكن الرجوع فيما نفذ منه، فإذا فسخ عقد الإيجار بعد البدء في تنفيذه فإن آثار العقد التي انتجها قبل الفسخ تظل قائمة عملياً ويكون المقابل المستحق عن هذه المدة له صفة الأجرة لا التعويض ولا يعتبر العقد مفسوخاً إلا من وقت الحكم النهائي

الصادر بالفسخ لا قبله، ويعتبر الفسخ هنا بمثابة الغاء للعقد في حقيقة الواقع».

ويعتبر عقد الإيجار من عوقد المدة التي يرتبط تنفيذها بمدة محددة، فهو عقد مؤقت يتحدد بمدة معينة، حيث يلتزم المؤجر، كقاعدة عامة، بان يولي المستأجر منفعة الشيء خلال مدة معلومة.

٥ ـ **الإيجار من أعمال الإدارة**، حيث يؤدي إلى تمكين المستأجر من الانتفاع بالشيء أو الحصول على ثماره مدة معينة. والإيجار ليس من عقود التصرف كالبيع، فلا يترتب على التأجير خروج الشيء من ذمة المؤجر إلى ذمة المستأجر. لذلك تكفي أهلية الإدارة لإبرام عقد الإيجار، ولا تشترط أهلية التصرف.

ولكن يلاحظ أنه إذا طالت مدة الإيجار عن الحد المألوف فانه يصبح من قبيل أعمال التصرف لأن من شأن مدة الإيجار الطويلة أن تنقص من قيمة الشيء المؤجر. لذا يشترط المشرع تسجيل عقود الإيجار التي تجاوز مدتها ثلاث سنوات كي يكون لها مفعول على الغير.

المبحث الثاني
تمييز الإيجار عن غيره من العقود

إن تكييف العقد يعد مسألة أولية لازمة لاخضاعه للأحكام القانونية الخاصة به. والتكييف مسألة قانونية يقوم بها القاضي طبقاً للخصائص المميزة للعقد، فهو يعطيه الوصف القانوني الصحيح.

وتستقر محكمة النقض على أن «المناط في تكييف العقد هو بوضوح الارادة ـ لا بوضوح اللفظ ـ وما عناه المتعاقدون منها بالتعرف على حقيقة مرماهم دون أن يعتقد بما أطلقوه من أوصاف وما ضمنوها من عبارات التعاقد».

(أ) الإيجار والبيع:

يوجد فارق أساسي بين العقدين هو أن البيع ينقل ملكية الشيء إلى المشتري، أما الإيجار فيقتصر على تمكين المستأجر من الانتفاع بالشيء.

ولكن قد يلتبس البيع بالإيجار في حالة ورود العقد على الثمار والمنتجات دون الشيء ذاته. العبرة في هذه الحالة بقصد العاقدين الذي يستدل عليه من ظروف التعاقد وأحكامه. فمثلاً يعتبر ورود العقد على ثمار الأرض ـ وهي منفعة متجددة ـ من قبيل الإيجار. ومع ذلك إذا ورد العقد على الثمار أو جزء منها وقدر مقابلها جملة واحدة اعتبر ذلك بيعاً. أما إذا كان محل العقد منتجات الأرض ـ وهي منفعة غير متجددة ـ نكون بصدد بيع ما لم يثبت بطريق آخر اتجاه نية الأطراف إلى الإيجار.

وقد يختلط العقدان كذلك في حالة الإيجار السائر للبيع أو البيع الإيجاري، كأن يتفق التاجر مع العميل على تأجيره جهازاً أو آلة معينة لمدة سنة بأجرة شهرية محددة، وفي حالة دفع جميع الأقساط يحتفظ المستأجر بالشيء على سبيل الملكية. نص المشرع صراحة على اعتبار العقد بيعاً ولو سمى المتعاقدان البيع إيجاراً.

(ب) الإيجار والعارية:

العارية عقد يلتزم به المعير أن يسلم المستعير شيئاً غير قابل للاستهلاك ليستعمله بلا عوض لمدة معينة أو في غرض معين على أن يرده بعد الاستعمال.

فالعارية تتفق مع الإيجار في أن كلا منهما يرد على منفعة الشيء إلا أن الفارق بينهما يكمن في أن الإيجار يكون بمقابل (معاوضة) أما العارية فتكون بدون مقابل (تبرع).

إلا أنه يثور الشك أحياناً حول وجود المقابل كما في حالة منح الشركة مسكناً لأحد موظفيها أو المالك حجرة لخادمه أو كما لو باع شخص داره

وأشترط اقامته فيها مدة معينة. لا شك أننا نكون بصدد إيجار في حالة الاتفاق صراحة على مقابل للانتفاع نقداً أو عيناً (كعمل مثلاً). ويجب البحث عن النية المشتركة للأطراف من ظروف التعاقد في حالة عدم وجود الاتفاق، وذلك بتقدير مقدار راتب الموظف أو أجر الخادم أو أجرة الدار، فقد يتضح وجود نية التبرع مما يكشف عن طبيعة العقد كعارية.

(جـ) الإيجار والوديعة:

الوديعة عقد يلتزم به شخص أن يتسلم شيئاً من آخر على أن يتولى حفظ هذا الشيء وعلى أن يرده عيناً إلى صاحبه دون أن يكون للمودع لديه الانتفاع بهذا الشيء. وهذا ما يميز الإيجار عن الوديعة.

ويختلط الإيجار بالوديعة في حالة تخصيص المصرف للعميل خزانة يحفظ فيها أمواله، وتخصيص أماكن «جراجات» عامة لإيواء السيارات أو مخازن عامة لحفظ البضائع. يثور التساؤل في مثل هذه الحالات عن استعمال المكان هل يكون على سبيل الإيجار أم الوديعة؟ الراجح اعتبار العقد وديعة حيث يقع على عاتق صاحب المكان التزاماً أساسياً بضمان سلامة الأشياء المودعة وهذا هو الغرض الرئيسي من العقد.

(د) الإيجار والعمل والمقاولة:

موضوع الإيجار الانتفاع بالشيء أما العمل والمقاولة فالمقصود منهما الإنتفاع بعمل الانسان. فرب العمل يستفيد بعمل العامل الذي يؤديه تحت إدارته وأشرافه، وبعمل المقاول الذي يؤديه بأدواته استقلالاً عن أدارته وأشرافه.

ويدق تمييز عقد الإيجار عن عقدي العمل والمقاولة في الحالات الآتية:

١ ـ العقد الذي يبرمه المستهلك مع المتلـزم لأحد المرافق العامـة كتعاقد المستهلك مع شركة أو هيئة التليفونات حيث يضع الملتزم

معداته لدى المتعاقد لالانتفاع بها، فهل يتعلق الأمر بإيجار تلك المعدات أم بمقاولة لتمكين المستهلك من الانتفاع بالخدمة؟ الراجح اعتبار العقد مقاولة وتعتبر الآلات المذكورة من أدوات تنفيذه.

٢ ـ العقد الذي يتم بين أحد المتفرجين وإحدى دور العرض، هل يعتبر عقد إيجار للمقعد أم مقاولة لتمكين المتفرج من مشاهدة العرض؟ الراجح أننا بصدد عقد مقاولة لأن المتفرج يدفع الأجرة مقابل العرض والانتفاع بالمقعد يعد أمراً ثانوياً. أما تنازل الشركة عن «فيلم» لمواطن للانتفاع به مدة معينة لقاء أجر معلوم ـ فيعد إيجاراً للفيلم.

٣ ـ اتفاق الشركة مع مالك البناء على نشر اعلانات لصالحها على الحوائط. هل يعد العقد إيجاراً للحائط أم مقاولة بالإعلان؟ يتوقف تكييف العقد على دور المالك، فالعقد مقاولة إذا التزم المالك بالقيام بالأعمال اللازمة لإجراء الإعلان، والعقد إيجار للجدار إذا اقتصر الأمر على تمكين الشركة من اجراء الاعلان.

٤ ـ اتفاق الشخص مع مالك السيارة على أن ينزل إليه الأخير عن منفعة السيارة مدة معينة لقاء أجر معلوم، لا شك أن هذا الاتفاق إيجار، أما إذا تم الاتفاق مع الشركة على تخصيص سيارة مع سائق من عندها فان الاتفاق يكون مقاولة.

(هـ) حق المستأجر وحق المنتفع:

يشترك الإيجار مع الانتفاع في أن كلا منهما يرد على الانتفاع بشيء مملوك للغير ولمدة محدودة. إلا أن هناك عدة فروق بين الحقين تتمثل في:

١ ـ يعتبر حق المستأجر حقاً شخصياً قبل المؤجر رغم مظاهر الحق العيني الموجودة في بعض أحكامه، أما حق الانتفاع فهو حق عيني بوصفه تجزئة لملكية الشيء الوارد عليه.

٢ ـ ينقضي حق الانتفاع حتماً بوفاة المنتفع أما حق المستأجر فينتقل

إلى ورثته ما لم يكن شخص المستأجر محل اعتبار.

٣ ـ يكون حق المستأجر دائماً بعوض أما حق الانتفاع فيكون بمقابل أو بغير مقابل. والعبرة في التفرقة بين العقدين بقصد المتعاقدين المستمد من ظروف التعاقد وأحكامه ومن أهمها طول مدة الانتفاع.

المبحث الثالث

التنظيم القانوني للإيجار

نظم المشرع عقد الإيجار في قانون الموجبات والعقود في الكتاب الرابع من القسم الخاص بالعقود، وذلك في المواد من ٥٣٣ إلى ٦٢٣. وتم تعديل المادة ٥٤٣ بالقانون ١٥٩ في ٢٣ تموز ١٩٩٢.

عرض المشرع في باب أول للأحكام العامة، تكلم أولاً عن القواعد المرعية في كل الاجارات، ثم بين القواعد المختصة بإيجار العقارات.

تناول في الباب الثاني مفاعيل الايجار أو آثاره، فتكلم عن: موجبات المؤجر، هلاك المأجور وتعيبه، موجبات المستأجر. وفي الباب الثالث تكلم عن انتهاء الإيجار سواء بحلول الأجل أم بالفسخ. وفي الباب الرابع والاخير تكلم عن إيجار الاراضي الزراعية.

وإلى جانب أحكام قانون الموجبات أصدر المشرع بعض التشريعات الخاصة لتنظيم إيجار المساكن حيث أفرد له قواعد خاصة. توالت تلك التشريعات عبر السنين ولعل آخرها هو قانون حرية التعاقد رقم ١٥٩/١٩٩٢ ثم القانون ١٦٠ الصادر في ٢٣ تموز ١٩٩٢ المعدل بالقانون ٣٣٦/ ١٩٩٤[1]. ينظم هذا القانون إيجار الأماكن المبنية إلاّ أنه لا يتضمن كافة القواعد القانونية في هذا الصدد، الأمر الذي يستلزم الرجوع إلى القواعد العامة الواردة في قانون

(١) ويتدخل المشرع لتمديد العمل به.

الوجبات. وتظل هذه القواعد هي الشريعة العامة الواجبة التطبيق في كل ما لم يرد بشأنه نص خاص[1].

خطة البحث:

وانطلاقاً مما سبق نقسم دراستنا لأحكام الإيجار في أبواب ثلاثة:

الباب الأول، نعرض فيه للأحكام العامة للإيجار.

الباب الثاني، نبين فيه إيجار العقارات المبنية.

الباب الثالث، نتناول فيه إيجار الأراضي الزراعية.

---

(١) وفي مصر توالت التشريعات الاستثنائية لتنظيم إيجار الأماكن بقواعد آمرة، وتتضمن بصفة أساسية تحديد الأجرة، والامتداد القانوني لمصلحة المستأجر. ولا زال معمولاً بها بالنسبة للإيجارات المنعقدة قبل ٣٠ يناير ١٩٩٦.

ثم صدر القانون ٤/١٩٩٦ ونص على تطبيق أحكام القانون المدني على عقود إيجار الأماكن المبرمة ابتداء من ٣١/١/١٩٩٦، أي أن هذه العقود تخضع لمبدأ حرية التعاقد.

الباب الأول
الأحكام العامة للإيجار

نقسم هذا الباب إلى ثلاثة فصول، نستعرض فيها على التوالي: إبرام الإيجار، آثار الإيجار، انقضاء الإيجار.

الفصل الأول
ابرام عقد الإيجار

الإيجار كغيره من العقود، ينعقد بتوافر الأركان الثلاثة: التراضي والمحل والسبب، وفقاً للنظرية العامة في الالتزامات، التي نحيل إليها في مواضعها.

ونكتفي في هذا الصدد بدراسة المشكلات الخاصة التي تثور بمناسبة عقد الإيجار، ومن ثم نتناول في هذا الفصل:

المبحث الأول: التراضي على الإيجار.

المبحث الثاني: المؤجر (من له حق التأجير).

المبحث الثالث: محل الإيجار.

الميحث الرابع: إثبات الإيجار.

المبحث الخامس: نفاذ الإيجار وتزاحم المستأجرين.

المبحث الأول
التراضي على الإيجار

القاعدة العامة هي أن الإيجار عقد رضائي ينعقد بتطابق إرادة كل من المؤجر والمستأجر على الانتفاع بالعين المؤجرة لمدة محدودة مقابل أجر معلوم.

ينعقد الإيجار بتطابق الإيجاب والقبول بصدد ماهية العقد ومضمونه. والإيجار عقد رضائي لا يشترط أفراغه في شكل خاص، أو صدور التعبير بطريقة معينة. وإذا اشتـرط المشرع الكتابة، فان ذلك يكون لإثبات الإيجار وليس لانعقاده.

(أ) الوعد بالإيجار:

يمكن أن يعد المالك شخصاً ما بتأجيره شقة في عمارته القائمة أو التي يزمع انشاءها. هنا نكون بصدد وعد بالإيجار ولو تم تدوينه وكان هناك مقابل. يعتبر الوعد عقداً مختلفاً عن عقد الإيجار الذي لم ينعقد بعد، بل يعلق انعقاده إلى لحظة مستقبله.

والوعد بالإيجار يمكن أن يكون ملزماً لجانب واحد كحالة تعهد صاحب العين بتأجيرها لآخر إذا رغب في ذلك، ويمكن أن يكون ملزماً للجانبين كأن يكون الوعد متبادلاً بين المؤجر والمستأجر بإبرام الإجارة.

إن الوعد بالإيجار ليس إيجاراً بل يدخل في طائفة العقود غير المسماة حـيث يقتصـر على الزام الواعد بأن يبرم عقد إيجار اذا طلب الطرف الآخر منه ذلك خلال مدة معينة، ولا ينشيء في ذمة الواعد أو الموعود له أي من الالتزامات التبادلية بين المؤجر والمستأجر المترتبة على عقد الإيجار.

ويشترط لكي يعتبر الوعد ملزماً لمن صدر منه أن تبين فيه العناصر الجوهرية لعقد الإيجار وأن تحدد فيه المدة التي يجوز فيها الزام الواعد بإتمام الإيجار خلالها. وتحديد المدة لا يشترط أن يكون صريحاً بل يجوز أن يكون ضمنياً. ويمكن أن يستخلص القاضي من ظروف الاتفاق المدة المعقولة التي يقرها لنفاذ الوعد بالإيجار. وتستقل محكمة الموضوع بتقدير المـدة التي تراها معقولة في نطاق سلطتهـا التقديرية وفق مقصود العاقدين.

والأصل هو التزام المدين بتنفيذ التزامه عيناً، وعلى هذا يلتزم الواعد بإبرام عقد الإيجار متى رغب الموعود له في ذلك. وفي حالة الامتناع يستطيع

الأخير أن يطلب من القضاء الحكم له بذلك. ويقوم الحكم متى حاز قوة الشيء المقضي به مقام العقد.

إلا أنه يمكن التنفيذ بمقابل من خلال تعويض الدائن إذا كان في التنفيذ العيني أرهاق للمدين ولم يكن ذلك يلحق بالدائن ضرراً جسيماً.

(ب) صحة التراضي:

يشترط لصحة التراضي على الإيجار ـ تطبيقاً للقواعد العامة ـ توافر الأهلية وسلامته من عيوب الإرادة.

والإيجار عمل من أعمال الإدارة يلزم لصحته أن يكون المالك راشداً. والإيجار بوصفه من التصرفات الدائرة بين النفع والضرر يكون باطلاً إذا أبرمه عديم الأهلية، وقابل للإبطال إذا أبرمه ناقص الأهلية، ما لم يكن مأذوناً له بإدارة المال وتأجيره.

وليست هناك قواعد خاصة بالايجار بالنسبة لعيوب الإرادة ومن ثم تنطبق القواعد العامة في هذا الصدد، حيث يكون الايجار قابلاً للابطال إذا شاب إرادة أحد الطرفين عيب من عيوب الرضاء وهي الغلط والتدليس والاكراه والاستغلال.

(جـ) الإيجار الموصوف:

يخضع الإيجار لنفس الأحكام العامة للالتزامات، فهو يمكن أن يكون بسيطاً، ويمكن أن يكون موصوفاً، ومن ثم فهو كالبيع لأنه في حقيقته بيع للمنفعة في مقابل ثمن هو الأجرة. فالإجارة تقبل الخيارات، وتقبل التخيير بين منفعة وأخرى، ويكون تعيين المنفعة التي يستقر عليها الإيجار كتعيين المبيع بشرط التخيير. كما تقبل الاجارة التعليق على الشرط الصحيح الذي لا يخالف موجب العقد، وهو تمليك المنفعة بأجر مؤقتاً، وتقبل الاضافة إلى المستقبل، وضمان العين المؤجرة إلا فيما ينقص بالاستعمال المعتاد.

المبحث الثاني
المؤجر

(أ) ثبوت حق التأجير للمالك:

الأصل أن يقوم المالك بتأجير الأعيان التي يملكها دون قيد عليه طالماً كان متمتعاً بالأهلية القانونية اللازمة لذلك.

ويمكن أن يبرم الإيجار من يتولى إدارة المال بالنيابة عن المالك سواء كان نائباً قانونياً أو اتفاقياً أو قضائياً. وينبغي أن يلتزم النائب حدود نيابته ولا يتجاوزها. وقد أورد المشرع قيداً على ذلك بنصه على أنه لا يجوز لمن لا يملك إلا حق الادارة أن يعقد إيجاراً تزيد مدته على سنة إلا بترخيص من الأصيل أو من السلطة المختصة، فاذا عقد الإيجار لمدة أطول من ذلك انقصت المدة إلى سنة كل هذا ما لم يوجد نص يقضي بغيره.(1)

وليس من سلطة المالك تأجير العين إذا اقتصرت ملكيته على الرقبة، وكان للغير عليها حق الانتفاع أو الاستعمال أو السكنى، حيث لا يجوز للمالك أن يبرم عقد إيجار العين أثناء قيام هذه الحقوق عليها.

ويستطيع صاحب حق الانتفاع تأجير حقه، إلا أن هذه الاجارة تنقضي بانقضاء هذا الحق (بموت المنتفع أو بهلاك العين). ما لم يجيز صاحب الرقبة ذلك.

أما بالنسبة لحق الاستعمال والسكنى فلا يجوز النزول عنهما للغير إلا بناء على شرط صريح أو مبرر قوي، وكذلك الحال بالنسبة للمستعير والمودع لديه.

وتقضي المادة ٥٣٩ موجبات بأن: من ليس له على الشيء سوى حق الاستعمال الشخصي أو حق السكن أو حق الحبس أو حق التأمين لا يجوز له أن يؤجره.

---

(١) م ٥٤١،٧٧٨، ٥٤٣٢ موجبات.

استئناف بيروت قرار ٩٧٨ في ٢٦ آيار ١٩٦٧ حاتم ٧١ ص ١٤.

ويعتبر الإيجار الصادر من المالك صحيحاً حتى لو زالت ملكيته للعين المؤجرة بعد ذلك بأثر رجعي، كالإيجار الصادر من المالك تحت شرط فاسخ أو من مالك أبطل سند ملكيته. فالقاعدة أن أبطال التصرف الناقل للملكية أو فسخه أو زواله لا يكون حجة على من كسب من المتصرف إليه حقاً على العقار قبل شهر دعوى الابطال أو الفسخ أو الزوال، وذلك حماية للغير حسن النية. وتحقيقاً لاستقرار التعامل. هذا ما لم يثبت وجود غش في الأيجار من المالك الذي زالت ملكيته بأثر رجعي.

(ب) تأجير عين مباعة بعقد غير مسجل:

القاعدة هي أن ملكية العقار لا تنتقل من البائع إلى المشتري إلا بتسجيل عقد البيع. ويحتفظ البائع بملكيته إلى حين اتمام التسجيل ويكون له حق تأجيره.

إلا أنه من ناحية أخرى يكون للمشتري بعقد غير مسجل الحق في استلام الشيء المبيع والحصول على ثماره وغلته كما أن له ضمان الاستحقاق وضمان العيوب، وترتيباً على ذلك يكون من حقه الانتفاع بالعين وتأجيرها.

وفي حالة التزاحم بين المستأجر من البائع والمستأجر من المشتري تكون الأفضلية للأسبق منهما في التاريخ ووضع يده على العين بحسن نية، ولا شك أن قيام البائع بتأجير العقار بعد بيعه يعد تعرضاً للمشتري يوجب على البائع تعويضه.

وقد استقر قضاء النقض على أن المشتري بعقد غير مسجل ليس خلفاً للبائع نظرا لعدم انتقال الملكية إليه بعد، ولا يستطيع مطالبة المستأجر من البائع بالأجرة حيث لا توجد له به علاقة مباشرة. والسبيل إلى ذلك هو أما تسجيل عقده أو الحصول من البائع على حوالة عقد الإيجار وتخويله حق قبض الأجرة هذا مع ضرورة اخطار المستأجر بالحوالة لنفاذها في حقه.

(جـ) إجارة الملكية الشائعة:

القاعدة هي جواز تأجير المال الشائع من قبل الشركاء مجتمعين أو ممن ينوب عنهم، وفي حالة الاختلاف يكون للأغلبية الحق في ادارة المال أو تأجيره. ويسري الإيجار في حق باقي الشركاء ولو لم يرتضوا به. وتحسب الأغلبية بقيمة الأنصبة وليس بعدد الشركاء. ويقصد بالاغلبية ثلاثة أرباع المال الشائع.[1]

ولا يسري الإيجار الصادر ممن لا يملك أكثر من الاغلبية السابقة في حق الباقين إلا إذا ارتضوه صراحة أو ضمناً. وإذا تولى أحد الشركاء الإدارة دون اعتراض من الباقين عد وكيلاً عنهم،[2] ولمحكمة الموضوع أن تستخلص من المستندات المقدمة لها في الدعوى ومن القرائن وظروف الأحوال قيام وكالة ضمنية من الشركاء لأحدهم في أدارة المال الشائع. فقيام أحد الشركاء دون باقي الورثة بالتوقيع على عقد الإيجار وقبضه وحده للأجرة وأدارته للعقار دون اعتراض الورثة يعد دليلاً على وكالته الضمنية عنهم.

(د) تأجير ملك الغير:

يكون الإيجار الوارد على ملك الغير صحيحاً فيما بين المتعاقدين. فالمؤجر وأن لم يكن مالكاً لمنفعة الشيء إلا أن التزامه يكون غير مستحيل حيث يعد بمثابة تعهد عن الغير. ويلزم العقد طرفاه ولا يجوز لأيهما التمسك بإبطاله بسبب عدم ملكية المؤجر[3].

وإذا تعذر على المؤجر تنفيذ التزامه بتمكين المستأجر من الانتفاع

---

(١) استئناف بيروت رقم ١٥٢٧ في ٦ تشرين أول ١٩٦٧ حاتم ٧٣ ص ٣.

(٢) استئناف بيروت رقم ٩٧٨ في ٢٦ آيار ١٩٦٧ حاتم ٧١ ص ١٤.

(٣) ولكن يجوز للمستأجر طلب الإبطال للغلط إذا توافرت شروطه.

بالعين المؤجرة كان للمستأجر طلب فسخ الإيجار والتعويض عن الأضرار التي لحقته إذا كان حسن النية.

أما بالنسبة للمالك فان الايجار الصادر من غيره وبدون نيابة عنه لا يكون نافذاً في حقه إلا إذا أقره صراحة أو ضمناً، ويحتفظ المالك بسلطة التصرف في العين واستغلالها وله أن يؤجرها دون التقيد بالإيجار الصادر من غيره.

والرأي الغالب في الفقه هو صحة ونفاذ الإيجار الصادر من **الوارث الظاهر أو الحائز** بشرط أن يكون معقوداً بحسب الشروط المألوفة في العقود وذلك حماية للأوضاع الظاهرة التي تعامل معها المستأجر بحسن نية.

وقد ذهبت محكمة النقض في نفس الاتجاه فيما يتعلق **بالوكيل الظاهر**، حيث اعتبرت الاجارة الصادرة من الوكيل الظاهر صحيحة ونافذة في مواجهة المالك الحقيقي. وتستخلص محكمة الموضوع قيام الوكالة الظاهرة من القرائن المحيطة والمظهر الخارجي المنسوب للمالك الذي يكون من شأنه إيهام المستأجر وجعله معذوراً في اعتقاده بوجود وكالة بين المؤجر له (الوكيل الظاهر) وبين المالك. فالمالك يكون مسئولاً عن الضرر الذي يقع للغير بخطئه المتمثل في ترك المظاهر التي توهم بوجود الوكالة.

وقد ورد بحكم النقض أنه اذا وقع من الأصيل ما ينبىء في ظاهر الأمر عن انصراف ارادته إلى انابته لسواه في التعامل باسمه، كأن يقوم مظهر خارجي منسوب إليه من شأنه أن يوهم الغير ويجعله معذوراً في اعتقاده بأن ثمة وكالة قائمة بينهما، إذ يكون من حق الغير حسن النية في هذه الحالة ـ وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة ـ أن يتمسك بانصراف أثر التعامل الذي أبرمه مع من اعتقد بحق أنه وكيل عن الأصيل لا على أساس وكالة حقيقية قائمة بينهما، وهي غير موجودة في الواقع بل على أساس الوكالة الظاهرة،

ذلك أن ما نسب إلى الأصيل في هذا الصدد يشكل في جانبه صورة من صور الخطأ الذي من شأنه أن يخدع الغير حسن النية في نيابة المتعامل معه عن ذلك الأصيل ويحمله على التعاقد معه بهذه الصفة وهو ما يستوجب من ثم الزام الأصيل بالتعويض عن هذا الخطأ من جانبه، ولما كان الأصل في التعويض أن يكون عينياً كلما كان ممكناً، فان سبيله في هذه الحالة يكون بجعل التصرف الذي أجراه الغير حسن النية نافذاً في حق الأصيل. وإذا كان ذلك مؤداه أنه يترتب على قيام الوكالة الظاهرة ما يترتب على قيام الوكالة الحقيقية من آثار فيما بين الموكل والغير، بحيث ينصرف إلى الموكل أثر التصرف الذي عقده وكيله الظاهر مع الغير.

(هـ) الإيجار الصادر من الدائن المرتهن:

يحق للدائن المرتهن رهن حيازة تأجير العقار المرهون متى انتقلت إليه حيازته.

مؤدى ذلك ان للدائن المرتهن متى انتقلت إليه حيازة الأرض المرهونة أن يستغلها لحساب الراهن الاستغلال المعتاد على الوجه الذي تصلح له، أما بزراعتها أو بتأجيرها إلى من يقوم بذلك. فاذا أجرها إلى الغير كان صاحب صفة في هذا التأجير، وبالتالي فان عقد الإيجار الصادر منه لا ينقضي بانقضاء الرهن بل يمتد تلقائياً في مواجهة الراهن.

ولا يسري الإيجار الصادر من الراهن في حق الدائن المرتهن إلا إذا كان ثابت التاريخ قبل تسجيل تنبيه نزع الملكية، أما اذا لم يكن الإيجار ثابت التاريخ على هذا الوجه، أو كان قد عقد بعد تسجيل التنبيه ولم تعجل فيه الأجرة، فلا يكون نافذاً إلا إذا أمكن اعتباره داخلاً في أعمال الادارة الحسنة. وإذا كان الإيجار السابق على تسجيل التنبيه تزيد مدته على ثلاث سنوات، فلا يكون نافذاً في حق الدائن المرتهن إلا لمدة ثلاث سنوات.

المبحث الثالث

محل الإيجار

تقضي القواعد العامة بأن يكون الشيء محل الإيجار معيناً تعييناً كافياً أو قابلاً للتعيين، وينبغي أن يكون مشروعاً وغير مخالف للنظام العام، ويمكن الانتفاع به على وجه شرعي.

والأصل وجود الشيء محل الإيجار وقت انعقاد العقد، إلا أنه يمكن أن يرد على شيء مستقبل، كمن يبرم عقد إيجار مسكن لا زال مجرد مشروع بناء، فالعقد يكون صحيحاً ويمكن بمقتضاه إلزام المؤجر بإتمام البناء وتمكين المستأجر من الانتفاع بالعين وتعويضه عن الأضرار التي تصيبه لعدم تنفيذ الالتزام أو التأخير في تنفيذه.

وقد ذكر المشرع بعض الضوابط المتعلقة بالشيء المؤجر تتمثل فيما يلي:

أولاً: يصح الإيجار على ما يمكن الانتفاع به في الحال مع بقاء عينه، أي أن الإيجار لا يقع صحيحاً إلا على ما يمكن الانتفاع به في الحال مع بقاء عينه، لأن المقصود به هو الانتفاع بالعين مع بقائها، فإن كان الشيء مما يستهلك بالانتفاع به في الحال، كالمأكولات، فلا يصلح لأن يكون محلاً للإيجار.

تنص المادة ٥٣٤ موجبات على ذلك بقولها: لا يجوز عقد الإيجار على شيء يفنى بالاستعمال إلا اذا كان معداً لمجرد الاطلاع أو العرض. غير أنه يجوز إيجار اشياء تفقد قيمتها بالاستعمال.

ثانياً: يصح تأجير المشاع إلى الشريك مطلقاً وإلى الغير فيما يمكن قسمته والانتفاع به ولو بالمهايأة والشريك أولى به بأجرة المثل، واذا كان المستأجر يجهل الشيوع عند العقد فله الخيار.

يتضح من ذلك أن الشريك على الشيوع يستطيع أن يؤجر حصته

المشاعة، ويكون هذا الإيجار صحيحاً سواء أكان التأجير لأحد الشركاء في نفس المال، أو للغير. ويمكن للمستأجر أن يستوفي منفعة العين المؤجرة من خلال قسمة المال والانتفاع به ولو مهايأة بالاتفاق مع باقي الشركاء، والمهايأة هي قسمة منفعة وقد تكون زمانية (حيث ينتفع كل شريك بالمال الشائع مدة زمنية معينة تعادل حصته)، وقد تكون مكانية (حيث يستقل كل شريك في الانتفاع بجزء من المال يوازي حصته).

ولكن يفضل الشريك الراغب في استئجار الحصة المشاعة على الغير، والهدف من ذلك دفع الضرر عن الشريك بسبب دخول أجنبي عن الشركة.

ولما كان الشيوع في ذاته قد يؤدي إلى الاضرار بالمستأجر (اذا كان من الغير)، لزم أن يكون عالماً به حال العقد، فان جهله كان له الخيار بين امضاء العقد أو فسخه، وطبيعي أن يكون ذلك بمجرد علمه بالشيوع وفي مدة معقولة وقبل تنفيذه للعقد وإلا اعتبر ذلك قبولاً منه للشيوع فيسقط حقه في الفسخ.

ثالثاً: يشترط في العين المؤجرة ما يشترط في العين المبيعة. ويشترط في المنفعة أن تكون مقدورة وغير محظورة. ان الاحكام المختصة بموضوع البيع تطبق مبدئياً على موضوع إيجار الاشياء (م ٥٣٥ موجبات).

يتضح من ذلك أن الشروط العامة اللازم توافرها في الشيء المؤجر هي:

١ ـ يشترط في العين المؤجرة ما يشترط في العين المبيعة، فيرجع إلى ذلك في باب البيع.

حيث يلتزم المؤجر بان يسلم المستأجر العين المؤجرة وملحقاتها في حالة تصلح معها لان تفي بما أعدت له من المنفعة وفقاً لما تم الاتفاق عليه أو لطبيعة العين. وإذا لم تعين ملحقات الشيء المؤجر في العقد وجب الرجوع إلى طبيعة الاشياء والعرف.

٢ ـ يجب أن تكون المنفعة المقصودة ممكنة، غير مستحيلة ولا

مستعصية، فلا يصح تأجير الطير المطلق في الهواء للصيد أو لحمل رسالة مثلاً، ولا يصح تأجير آلة لغرض معين وهي لا تصلح لأداء ذلك الغرض.

٣ ـ ويجب أن تكون المنفعة غير محظورة شرعاً، فلا يصح استئجار دار ليتعاطى فيه الناس الخمر أو الميسر أو المخدرات أو ممارسة الدعارة.

وتنص المادة ١٩٢٥ موجبات على أنه باطل كل عقد يوجب أمراً لا يبيحه القانون ولا ينطبق على الآداب. والشيء الذي لا يعد مالاً بين الناس لا يجوز أن يكون موضوعاً للموجب. غير أنه يجب عند تطبيق هذه القاعدة أن ننظر بعين الاعتبار إلى أن الإتجار ذو معنى نسبي. فبعض الأموال مثلاً لا يصح أن تكون موضوع بعض المعاملات، مع أنها تصح كل الصحة أن تدخل في معاملات أخرى.

رابعاً: يرد الإيجار على شيء أو حق. فالإيجار يمكن أن ينصرف إلى المنقولات المادية كالآلات والاجهزة والمركبات والسفن والحيوانات. ويرد الإيجار على العقارات كالاراضي الفضاء، والمباني والاراضي الزراعية حيث تخضع لاحكام خاصة كما سنرى.

ويمكن أن يرد الإيجار على الاشياء غير المادية أو المعنوية كالمحل التجاري، والاسم التجاري، وبراءة الاختراع.

ويجوز أن يرد الإيجار على الحقوق. فيجوز للمنتفع أن يؤجر حقه في الانتفاع وللمستأجر أن يؤجر حقه إلى مستأجر من الباطن في الحدود المسموح بها. ويمكن أن يرد الإيجار على الحقوق التي يشتمل عليها حق الملكية كسلطة الاستعمال والاستغلال، كتأجير حائط مبني أو سطح منزل للصق أو وضع لافتة للاعلان أو عرض بضاعة أو سلعة في مكان معين كنادي أو فندق.

خامساً: لا يجوز أن يرد الإيجار على الأموال العامة لأنها مخصصة للمنفعة العامة. وإذا صدر ترخيص من الادارة بشغل أماكن معينة من الشواطىء أو الميادين أو المطارات، فان الترخيص يكون مؤقتاً وقابلاً للالغاء

ولا يعتبر عقد إيجار، ويخضع للقانون الاداري.

المبحث الرابع
الأجرة (البدل)

(أ) الأجرة ركن أساسي في الإيجار:

الأجرة أو البدل هي ما يقدمه المستأجر كمقابل للانتفاع بالشيء المؤجر، وهي ركن أساسي في الإيجار تميزه عن غيره من العقود كالعارية والهبة.

تجب الأجرة في الإيجار الصحيح باستيفاء المستأجر المنفعة أو تمكينه من ذلك ولو لم ينتفع. فالأجرة في مقابل المنفعة فتجب للمؤجر في الاجارة الصحيحة باستيفاء المستأجر للمنفعة أو تمكينه منها، فيكفي المؤجر تنفيذه لالتزامه تمكين المستأجر من الانتفاع ولو لم ينتفع.

أما اذا كان الإيجار باطلاً، فان الأجرة لا تستحق إلا اذا تم استيفاء المنفعة بالفعل. اذا لم يصح الإيجار واستوفى المستأجر المنفعة لزمته الأجرة المعينة أو أجرة المثل. ففي الاجارة غير الصحيحة لا أثر للعقد، وانما تستحق الأجرة في مقابل المنفعة حفاظاً على الحقوق، فاذا استوفى المستأجر المنفعة فعلاً، فتلزمه باستيفائها الأجرة المعينة في العقد أن كانت وألا فأجرة المثل. أن أساس الالتزام بدفع الأجرة في هذه الحالة ليس عقد الإيجار، لأن العقد الباطل لا يرتب أثراً، بل قواعد الاثراء بلا سبب.

ويجوز أن تكون الأجرة نقوداً، كما يجوز أن تكون أي تقدمة أخرى، كجزء من المحصول أو الانتفاع بشيء آخر مقابل الانتفاع بالعين المؤجرة، أو أي التزام آخر يلتزم به المستأجر.

وتنص المادة ٥٣٦ على ذلك بقولها يجب أن يكون البدل معيناً ويجوز أن يكون أما من النقود وأما من المنتجات أو المواد الغذائية وغيرها من

المنقولات بشرط أن تعين وصفاً ومقداراً، ويجوز أن يكون أيضاً نصيباً أو حصة شائعة من منتجات الشيء المأجور ويجوز في إيجار الاملاك الزراعية أن يشترط على المستأجر ان يقوم باشغال معينة تحسب جزءاً من البدل، علاوة على مبلغ يؤديه من النقود أو كمية تفرض عليه من الحاصلات.

(ب) تحديد الأجرة:

الأصل أن يتم تحديد الأجرة بالاتفاق بين المؤجر والمستأجر في نفس العقد، أو في اتفاق لاحق مستقل، وإذا لم يتفق المتعاقدان على مقدار الأجرة وجب اعتبار أجرة المثل.

ويرجع عدم تقدير الأجرة في العقد لأحد أسباب ثلاثة: أما لأن المتعاقدين قد أغفلا الاتفاق عليها، أو اتفقا عليها ولكن تعذر أثبات ما اتفقا عليه، أو حاولا الاتفاق عليها فلم يستطيعا. ففي الفرضين الأولين تكون الأجرة هي أجرة المثل في مكان تمام العقد، وفي الفرض الثالث يكون الإيجار باطلاً لأن المتعاقدين قد تعذر عليهما الاتفاق على ركن من أركان العقد.

أن أغفال الأجرة ليس من شأنه أن يؤدي إلى ابطال العقد لأن ارادة الطرفين الضمنية تكون قد اتجهت إلى أن تكون الأجرة هي أجرة المثل. اذا لم تعين الأجرة في العقد ولم تكن قابلة للتعيين اعتبرت أجرة المثل زماناً ومكاناً بما يقدره القاضي مستعيناً برأي أهل الخبرة. أي أنه اذا خلا العقد من الاتفاق على الأجرة، أو بيان العناصر التي يمكن بواسطتها تحديدها، فان أجرة المثل التي يقدرها القاضي تكون هي المعتبرة، ومن ثم فلا سبيل لابطال العقد في هذه الحالة لخلوه من بيان الأجرة، إذ القانون يعتبر مكملاً للعقد في مثل هذا الفرض.

وتنص المادة ٥٣٧ موجبات على أنه اذا لم يعين المتعاقدان بدل الإيجار، فيعدان متفقين على المبدأ الرائج للأشياء التي من نوع المأجور في مكان العقد، وإذا كان في المكان رسم أو تعريفة فيعدان متفقين على العمل بمقتضاهما.

(جـ) أحكام الوفاء بالأجرة البدل):

١ ـ القاعدة هي التزام المستأجر بالوفاء بالأجرة المحددة كلها وما قد يتبعها من ملحقات بالطريقة المتفق عليها متى كان المؤجر قد قام من جانبه بتنفيذ عقد الإيجار.

والجدير بالذكر في هذا المقام أن المؤجر يلتزم بدفع الضرائب والتكاليف المختصة بالمأجور، ما لم يكن هناك نص أو عرف مخالف (م ٥٥١ موجبات).

٢ ـ ويكون الوفاء بالأجرة للمؤجر أو من ينوب عنه، ويكون الوفاء بالأجرة في موطن المستأجر، ما لم يكن هناك اتفاق أو عرف يقضي بغير ذلك (م ٣٠٢ موجبات).

٣ ـ ويجب على المستأجر أن يقوم بوفاء الأجرة في المواعيد المتفق عليها، فاذا لم يكن هناك اتفاق وجب وفاء الأجرة في المواعيد التي يعينها عرف الجهة.

اذا لم تذكر في العقد مواعيد دفع الأجرة يكون للمؤجر طلب الأجرة بحسب العرف. واذا لم يكن عرف فعند نهاية مدة الانتفاع. ويصح اشتراط تعجيل الأجرة وتأجيلها وتقسيطها على أقساط تؤدى في أوقات معينة. وتكون مصاريف الدفع في كل حال على المستأجر (م ٥٦٩ موجبات).

وبالنسبة لإيجار المباني يدفع الإيجار مشاهرة ومقدماً ما لم يكن هناك اتفاق يقضي بغير ذلك، ويكون الوفاء بها في المكان والموعد المتفق عليه في العقد، فاذا خلا العقد من النص على ذلك وجب على المستأجر الوفاء بالأجرة في مكان العين المؤجرة في الخمسة الأيام الأولى من الشهر (م ٥٧٠ موجبات).

٤ ـ وإذا كانت الأجرة مؤجلة لزم المؤجر أن يسلم العين المؤجرة، أما إذا كانت الأجرة معجلة أي حالة واجبة الدفع، فإن للمؤجر الحق في الامتناع عن

تسليم العين المؤجرة حتى يستوفي الأجرة، هذا بالاضافة إلى حقه في طلب فسخ الإيجار اذا لم يوفه المستأجر بالأجرة.

٥ ـ واذا تعذر الانتفاع بالعين المؤجرة لغصب طارىء أو نحوه سقطت الأجرة ما لم يكن سبب الغصب متعلق بالمستأجر. لما كانت الأجرة في مقابل المنفعة، فانه اذا تعذر الانتفاع بالعين المؤجرة لغصب طارىء أو نحوه كحكم يصدر من القاضي يمنع المستأجر من استعمال آلة استأجرها أو قرار اداري بالاستيلاء على العين المؤجرة للمنفعة العامة، فتسقط الأجرة بشرط أن لا يكون الغصب بسبب المستأجر نفسه.

٦ ـ وأخيراً فان الوفاء بقسط من الأجرة يعتبر قرينة على الوفاء بالاقساط السابقة على هذا القسط حتى يقوم الدليل على عكس ذلك. أي أن الوفاء بقسط الأجرة لمدة متأخرة قرينة على الوفاء بالأقساط للمدد السابقة عليها ما لم يقم دليل على عكس ذلك.(١)

ينطبق ذلك الحكم على كل أنواع الايجارات التي تدفع فيها الأجرة مقسطة أو بصفة دورية، فهو يقيم قرينة بسيطة يؤخذ بها كدليل على الوفاء بالأجرة ما لم يثبت بالدليل الشرعي عكسها، وهي أن الوفاء بقسط الأجرة عن مدة لاحقة دليل على الوفاء بها عن مدة سابقة، وهذا أمر بديهي المقصود به التيسير على المستأجرين، فلا يلزمهم الاحتفاظ بايصالات السداد إلى ما لا نهاية.

٧ ـ ويتقادم دين الأجرة، بوصفه ديناً دورياً متجدداً، بمضي سنتين بالنسبة للاشياء المنقولة. أما بالنسبة لاجرة المباني والاراضي الزراعية فتتقادم بخمس سنوات، وذلك عن كل مدة من مدد الايجار، وتبدأ مدة تقادم كل قسط من أقساط الأجرة من تاريخ استحقاقه (م ٣٥٠، ٣٥١ موجبات).

وتقتصر المدة السابقة على دين الأجرة، أما التعويض الذي يستحقه المؤجر على المستأجر، وحق المستأجر في استرداد ما دفعه من أجرة زائدة،

---

(١) استئناف بيروت رقم ١٧٧٠ في ٧/ ١٠/ ١٩٧٤، المصنف ص ٧٧.

فلا يعتبر دين دوري متجدد، لذا يتقادم بمضي عشر سنوات تطبيقاً لنص المادة ٣٤٩ موجبات.

(د) التحديد القانوني للأجرة:

الأصل هو تمتع أطراف العلاقة الايجارية بحرية تحديد الأجرة. ولكن المشرع في كثير من الدول يخرج على هذا الأصل، ويتدخل لاعتبارات اقتصادية واجتماعية، ويفرض قيوداً على هذه الحرية من خلال وضعه حدوداً قصوى للايجارات الواردة على الاراضي الزراعية والمباني.

ظهر تدخل المشرع اللبناني في هذا الصدد في شأن إيجار الأماكن وفرض قيوداً على حرية الأطراف في تحديد الأجرة وذلك بتعيين حدود قصوى لها كما سنرى.

المبحث الخامس
إثبات الإيجار

تنص المادة ٥٤٢ موجبات على أن إيجار العقارات غير الخطي لا يمكن اثباته قبل تنفيذه إلا باعتراف الشخص المدعى عليه بوجود الايجار أو بحلفه اليمين.

واذا كان هناك بدء تنفيذ، فيعد برهاناً على وجود الإيجار ويعين البدل عند اختلاف المتعاقدين بواسطة أحد الخبراء وتحدد مدته بمقتضى عرف البلد. واذا بقي المستأجر في المأجور بعد انتهاء مدة الإيجار وتركه صاحب الشأن واضعاً يده عليه ولا سيما اذا لم يطلب منه الاخلاء فتعد الاجارة مجددة ضمناً وتكون خاضعة لاحكام المادة ٥٩٢ وما يليها.

يلاحظ أن النص يقتصر على بيان كيفية إثبات عقد الايجار غير المكتوب، أي الشفهي. ولم يعرض المشرع لإثبات الإيجار بالنسبة للمنقولات أو بالنسبة للإيجار المكتوب على العقارات، وعلى ذلك تسري القواعد العامة في مثل هذه الحالات.

(أ) إثبات الإيجار طبقاً للقواعد العامة:

عقد الإيجار تصرف قانوني يخضع في إثباته للقواعد العامة. فاذا كانت

قيمة عقد الإيجار تجاوز حد نصاب الإثبات بالبنية وجب إثباته بالكتابة. ونفس الحكم إذا كانت قيمة العقد غير محددة. وتقدر قيمة الإيجار عن كامل مدة العقد حتى لو تم دفع الأجرة على هيئة أقساط. ويجوز إثبات العقد الواجب إثباته بالكتابة، عن طريق الإقرار أو اليمين كذلك.

ولا يجوز إثبات ما يجاوز أو يناقض مضمون السند المكتوب إلا بالكتابة. وعلى ذلك ليس للمستأجر أن يدعي تعديل الأجرة (البدل) أو المدة الواردة في العقد إلا بتقديم دليل كتابي على ذلك كايصال صادر عن المالك أو و كيله بعد تحرير عقد الإيجار.

ويجوز، مع ذلك، إثبات ما يجب إثباته بالكتابة، بالبينة الشخصية في الحالات الاستثنائية التي يجيز فيها القانون ذلك وهي: وجود مبدأ ثبوت بالكتابة (بداءة بينة خطية)، وجود مانع من الحصول على دليل كتابي، فقد السند الكتابي.

ويلاحظ أنه اذا تعذر إثبات بدل الإيجار وجب الأخذ بالبدل الرائج للاشياء التي من نوع المأجور في مكان العقد أو موقع العقار. وإذا تعذر إثبات مدة الإيجار، عدت الإجارة معقودة لنفس المدة التي اتخذت اساساً لحساب البدل. فيما عدا إيجار الأرض الزراعية حيث يعد الإيجار معقوداً للمدة اللازمة للمستأجر ليجني جميع ثمار الأرض المأجورة.(١)

تلك هي القواعد العامة التي تطبق على كافة الإيجارات باستثناء إيجار العقار غير المكتوب حيث وضع له المشرع قواعد خاصة. وتختلف تلك القواعد بحسب ما اذا كان الإيجار لم يبدأ في تنفيذه أم كان قد بدىء في هذا التنفيذ.

(ب) إثبات الإيجار العقاري غير المكتوب قبل بدء تنفيذه:

اذا كان عقد إيجار العقار غير مكتوب ولم يبدأ تنفيذه بعد فانه لا يجوز

---

(١) م٥٣٧، ٥٤٠، ٥٩١، ٦١٥ موجبات.

إثباته ألا بالاقرار أو اليمين.[1] ولا يمكن إثبات العقد بالبنية أو القرائن حتى لو كانت قيمة الأجرة تدخل في نصاب الإثبات بالبنية. قصر المشرع إثبات العقد على الإقرار واليمين فقط، ومن ثم لا يجوز اللجوء إلى أي طريق آخر ولو وجد مبدأ ثبوت بالكتابة.

ويقصد بالاقرار هنا الاقرار القضائي أي الأقرار الصادر من المدعى عليه في مجلس القضاء. ويكفي الأقرار بوجود العلاقة الإيجارية ولو لم يتناول المدة أو الأجرة حيث يمكن تقديرهما كما بينا. وعلى ذلك يجوز للمدعي أن يطلب استجواب المدعى عليه لحمله على الاقرار.

ويقصد باليمين اليمين الحاسمة التي يوجهها المدعي إلى المدعي عليه. ويتوقف الأمر على من توجه إليه اليمين، فإذا حلفها كسب دعواه وإذا نكل عنها أو ردها على المدعي وحلفها كسب الأخير الدعوى. وعلى ذلك يثبت الإيجار إذا نكل المالك عن حلف اليمين التي وجهها له المستأجر، أو حلف المستأجر اليمين التي وجهت إليه أو ردت عليه من المؤجر.

(جـ) إثبات الإيجار العقاري غير المكتوب بعد بدء تنفيذه

لا تثور صعوبة إذا كان إيجار العقار غير المكتوب قد تم البدء في تنفيذه فعلاً، وكان هذا التنفيذ غير متنازع فيه. ذلك أن تسليم المدعي عليه ببدء تنفيذ الإيجار يعني بالضرورة التسليم بوجود الإيجار ذاته. ولعل الخلاف الذي يثور في هذه الحالة ينحصر في تحديد مضمون وشروط العلاقة الإيجارية، وبصفة خاصة المدة أو الأجرة، هنا تطبق القواعد العامة السابق عرضها.

تكمن الصعوبة في حالة بدء التنفيذ المتنازع فيه، حيث ينكر المدعي عليه وجود عقد إيجار وينكر بالتالي وجود بدء في تنفيذه.

هنا لا يكون أمام المدعي سوى إثبات بدء التنفيذ حيث يعد ذلك دليلاً

---

(١) استئناف جبل لبنان رقم ٢١٧ في ١٩٧٢/١١/٤، المصنف في قضايا الإيجارات. عفيف شمس الدين، بيروت ١٩٨٥ ص ١١.

على وجود الإيجار. ويجوز إثبات بدء تنفيذ عقد الإيجار بكافة طرق الإثبات.[1] ويتمثل بدء التنفيذ في كل عمل مادي أو قانوني يقوم به المؤجر أو المستأجر تنفيذاً لعقد الإيجار. مثال ذلك شغل المستأجر للعين، وادخاله المياه أو النور أو الهاتف باسمه، وضع لافتة أو أعلان أو ما يفيد أفتتاح متجر فيها، تسليم المالك المفاتيح والملحقات للمستأجر أو تسليمه مخالصه بالاجرة أو بجزء منها.

ويعد بدء التنفيذ قرينة على وجود الإيجار، إلا أننا أمام قرينة بسيطة يجوز إثبات عكسها بكافة طرق الإثبات. فيجوز للمالك إقامة الدليل على أن شغل العين كان من قبيل الغصب أو التسامح لوجود قرابة أو استناداً إلى عقد آخر كالشركة أو الوكالة. وللمحكمة سلطة تقدير واقعة بدء التنفيذ والظروف الأخرى التي تنبىء عن وجود أو نفي العلاقة الإيجارية.

المبحث السادس
نفاذ الإيجار وتزاحم المستأجرين

المطلب الأول
نفاذ الإيجار

لا يحتج بعقد الإيجار على الغير إلا إذا كان ثابت التاريخ. ولا ينفذ عقد إيجار العقار، الذي تزيد مدته على ثلاث سنوات، قبل الغير إلا بتسجيله. ونعرض لهذين المبدأين فيما يلي:

(أ) التاريخ الصحيح شرط سريان الإيجار قبل الغير:

القاعدة أن عقد الإيجار الصحيح يسري على أطرافه وورثتهم ودائنيهم العاديين ولو لم يكن مسجلاً أو ثابت التاريخ، ويكفي مجرد التاريخ العرفي.

ولكنه ينبغي للاحتجاج بعقد الإيجار على الغير أن يكون تاريخه

---

(١) م ٥٩٨ موجبات، م ١٥٤ من قانون أصول المحاكمات اللبناني.

صحيحاً (ثابتاً) قبل نشوء حق الغير الذي تعلق بمنفعة العين المؤجرة. ولا يعتقد بحق الغير إلا إذا كان هو الآخر ثابت التاريخ، أما إذا اقتصر حقه على مجرد ورقة عرفية، فان عقد الايجار ينفذ في مواجهته ولو لم يكن ثابت التاريخ.

وإذا كان الإيجار غير نافذ في حق الغير استطاع الأخير اخراج المستأجر من المأجور ولكن بعد التنبيه عليه ومنحه المهلة المقررة عرفاً.[١]

المقصود بالغير:

يقصد بالغير كل شخص ليس طرفاً في عقد الإيجار، وتعلق له حق بمنفعة العين المؤجرة، ويترتب على نفاذ الإيجار قبله الانتقاص من حقه أو التأثير في قيمته. لذلك لا يسري الإيجار في مواجهته إلا إذا كان له تاريخ صحيح سابق على تاريخ نشأة حقه.

وعلى ذلك يعتبر من الغير كل من:

١ ـ الخلف الخاص للمؤجر وهو الذي تلقى حقاً يخوله الانتفاع بالعين المؤجرة، كالمشتري للعين، ومن تقرر له عليها حق انتفاع أو ارتفاق، والمقايض لها والموصى له والموهوب له. فلا ينفذ الإيجار الصادر من المالك قبل هؤلاء إلا إذا كان ثابت التاريخ وسابقاً على تاريخ نشأة حقوقهم.[٢]

٢ ـ الدائن المرتهن رهن حيازة، حيث يعتبر من الغير بالنسبة لمستأجر الشيء المرهون، ومن ثم لا يسري الإيجار الصادر من المدين الراهن في مواجهته إلا إذا كان له تاريخ صحيح سابق على نشوء الرهن. وإذا نفذ عقد

(١) استئناف بيروت في ٢٧/٩/١٩٥٦ حاتم ٢٨ ص ٣.

(٢) تنص المادة ٥٩٧ موجبات على أنه لا يفسخ عقد الإيجار بالتفرغ عن المأجور سواء أكان التفرغ أختيارياً أم أجبارياً. ويقوم المالك الجديد مقام المتفرغ في جميع حقوقه وواجباته الناشئة عن الاجارات والعقود التي لم تحل آجالها اذا كانت خالية من الغسن وذات تاريخ صحيح سابق لوقت التفرغ.

الإيجار قبل الدائن المرتهن أو تمسك به أستمر الإيجار إلى نهاية مدته ويحصل على الأجرة خصما مما له قبل المدين.

٣ ـ الدائن الحاجز، حيث يعتبر من الغير من وقت توقيع الحجز على المنقول، ومنذ تاريخ تسجيل الحجز العقاري على العين المؤجرة. ويستوي في ذلك الدائن العادي والدائن المرتهن رهناً رسمياً أو صاحب حق اختصاص أو حق امتياز. وعلى ذلك لا ينفذ الإيجار الذي يبرمه المدين، بعد تاريخ تسجيل الحجز، في مواجهة الدائن الحاجز.

ولا يحتج بالمخالصات التي يحصل عليها المدين مقدماً بالأجرة، قبل تسجيل الحجز، إلا إذا كانت ثابتة وسابقة على هذا التسجيل وخالية من الغش. ولا تزيد مدتها على ثلاث سنوات من يوم تسجيل محضر الحجز[١].

وعلى العكس من ذلك لا يعتبر من الغير كل من: المتعاقدين، والخلف العام لهما كالوارث والموصى له بحصة من التركة، والدائن العادي، والدائن المرتهن رهناً رسمياً أو صاحب حق الاختصاص أو الامتياز قبل قيامه بتسجيل الحجز. أما بعد هذا التسجيل فانه يعتبر من الغير.

---

(١) تنص المادة ٩٥٩ من قانون أصول المحاكمات على أنه لا تسري على الحاجزين والمشتركين في الحجز اعتباراً من تسجيل كل حجز واشتراك فيه على الوجه المبين في المادة ٩٥٧: الإيجارات التي يعقدها المنفذ عليه إلا إذا كانت لا تؤدي إلى حق تمديد ولا تتجاوز مدتها سنة في المباني وثلاث سنوات في الأراضي الزراعية وكانت مقترنة بإذن رئيس دائرة التنفيذ الذي يتخذ التدابير اللازمة لحفظ بدلات الإيجار لتلحق بالثمن عند التوزيع.

وتضيف المادة ٩٦٠ من نفس القانون بان: عقود الإيجار والمخالصات عن الإجارة والتفرغ عنها وعن بدلاتها الخالية من الغش والموثقة بتاريخ صحيح قبل تسجيل الحجز تكون نافذة في حق الحاجزين والمشتركين في الحجز والمشترين بالمزاد وذلك بدون اخلال بالقواعد المختصة بالسجل العقاري.

تمييز رقم ٦٦ في ١٨ تشرين الثاني ١٩٦٨ حاتم ٨٥ ص ٤.

ويترتب على عدم اعتبار هؤلاء الاشخاص من الغير سريان عقد الإيجار بتاريخه العرفي قبلهم ما لم يتم تقديم الدليل على تواطؤ المدين مع المستأجر وتقديم التاريخ عمداً بالمخالفة للتاريخ الحقيقي اضراراً بحقوقهم.

(ب) تسجيل الإيجار الطويل شرط لنفاذه قبل الغير:

إذا كان عقد إيجار العقار، مبنياً كان أو غير مبني، تتجاوز مدته ثلاث سنوات فلا يعتبر بالنظر إلى شخص ثالث إلا إذا سجل العقد في السجل العقاري، ويخضع تسجيل تجديد عقد الإيجار الضمني للقاعدة نفسها.(١)

أن عقود الإيجار المعلنة بقيدها في السجل العقاري يكون لها مفعول تجاه الحقوق المسجلة بعدها، أما اذا لم تسجل فلا يكون لها مفعول على الغير عن كل مدة تتجاوز إيجار ثلاث سنوات.(٢)

يتضح من ذلك أن إيجار العقار الذي تزيد مدته على ثلاث سنوات لا ينفذ في حق الغير إلا إذا كان مسجلاً في السجل العقاري وبناءاً عليه:

١ ـ اذا قلت مدة العقد عن ثلاث سنوات فإنه ينفذ في مواجهة الغير دون حاجة إلى التسجيل، ولكن بشرط أن يكون ثابت التاريخ. فإذا تخلف التاريخ الصحيح فلا يسري مطلقاً في حق الغير.

٢ ـ يقصد بالغير هنا كل من اكتسب على العقار المؤجر حقاً من الحقوق الواجبة الشهر، وقام بتسجيل هذا الحق قبل تسجيل عقد الإيجار. وعلى ذلك يعتبر من الغير أصحاب الحقوق العينية الأصلية منذ الوقت الذي يتم فيه اشهار حقوقهم، والدائنون من وقت تسجيل الحجز.

وعلى هذا فان من يتلقى ملكية العقار المؤجر عن طريق الشراء أو الهبة

---

(١) م ٥٤٣ موجبات معدلة بالقانون ١٥٩ في ٢٢/٧/١٩٩٢.

(٢) م ١٦ من القرار الخاص بالسجل العقاري رقم ١٨٨ في ١٥ آذار ١٩٢٦.

أو الوصية يعتبر من الغير منذ قيد حقه في السجل العقاري ولا ينفذ في حقه الإيجار الذي تزيد مدته على ثلاث سنوات إلا اذا كان هذا الإيجار قد سجل قبل شهر المالك الجديد لحقه.

٣ ـ لا يسري عقد الإيجار غير المسجل، الذي تزيد مدته على ثلاث سنوات، في حق الغير ألا في حدود ثلاث سنوات فقط بشرط أن يكون ثابت التاريخ.

٤ ـ ينقسم الرأي حول تاريخ بدء حساب مدة الثلاث سنوات، فهناك من يرى أنها تبدأ من يوم بدء انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة، ويرى البعض أنها تبدأ من تاريخ إبرام عقد الإيجار، ويرى البعض أنها تبـدأ من تاريخ كسب الغير حقه. ونرى أنها تبدأ من تاريخ نفاذ الإيجار أي من يوم ثبوت صحة تاريخه.

٥ ـ يشترط توافر حسن النية لدى الغير حتى يمكنه التمسك بعدم نفاذ الإيجار في حقه إذا لم يكن مسجلاً وكان زائداً على ثلاث سنوات. فاذا ثبت سوء نيته سرى الإيجار في حقه. والمقصود بسوء النية هنا ليس مجرد العلم بسبق حصول التأجير بل ثبوت الغش والتواطؤ مع البائع بقصد الاضرار بحق المستأجر.

٦ ـ لا يستطيع المالك إخراج المستأجر بعقد غير مسجـل بعد مرور الثلاث سنوات في الحالات التي ينص فيها القانون على الامتداد القانوني للإيجار، لان حق المستأجر في البقاء، في هذه الحالة، لا يستند إلى القواعد السابقة بل إلى نصوص القانون الاستثنائية.

المطلب الثاني
تزاحم المستاجرين

يثور التزاحم بين المستأجرين في حالة قيام المؤجر بتأجير نفس

العقار[1] لأكثر من مستأجر بعقود إيجار متداخلة من حيث المدة، أي أن المؤجر يبرم أكثر من عقد إيجار يناقض كل منهما مقتضى الآخر. فكيف تتم المفاضلة بين المستأجرين المتعددين؟

أولاً: اذا لم يوجد سبب لتفضيل أحد المستأجرين، فليس لهم فيما تعارضت فيه حقوقهم إلا طلب التعويض. ويقوم هذا الفرض عندما لا يحوز أي من المستأجرين عقداً مسجلاً أو ثابت التاريخ، ولم يضع أي منهم يده على العين المؤجرة. يتساوى الجميع في هذه الحالة ولا يكون هناك مجال للمفاضلة بينهم، وليس لهم سوى الرجوع على المالك بالتعويض.

ثانياً: إذا كان أحد المستأجرين لديه عقد ثابت التاريخ فإنه يفضل على الآخرين ولو كانت عقودهم العرفية اسبق من عقده. واذا وجد أكثر من عقد بتاريخ صحيح كانت الأفضلية للأسبق منهما.

ثالثاً: اذا ثار النزاع بين المستأجرين بعقود ليست لها تاريخ صحيح فان الافضلية تكون لمن وضع يده على المأجور دون غش. يفضل المستأجر الأسبق في وضع اليد بالحيازة القانونية، أي الاسبق في وضع يده دون غش. ولا ترتفع عنه اليد قانوناً إذا انتزعت الحيازة منه بالتحيل أو بطريقة الجبر، وإنما تعتبر قائمة ومستمرة وأن حال بين مباشرتها مادياً على العين المؤجرة مانع عارض من القسر أو التحيل مما لا يقره القانون، وتكون له الافضلية في سبقه في حيازة العين بغض النظر عن حسن نية المستأجر الآخر.

رابعاً: تبدو الصعوبة في حالة التنازع بين مستأجر بعقد ثابت التاريخ أو مسجل ومستأجر آخر وضع يده على المأجور.

---

(١) ولا تثور صعوبة بالنسبة للمنقول في حالة تعدد المستأجرين له حيث يفضل من سبق منهم إلى وضع يده دون غش ويتوافر الغش اذا ما كان هناك تواطؤ بين واضع اليد والمؤجر واذا علم واضع اليد بوجود إيجار سابق على إيجاره. واذا لم يضع أي من المستأجرين المزاحمين يده على الشيء المؤجر، فليس لايهما التقدم على الآخر، ولا يمكن الحكم بتسليمه لايهما ولا يبقى لهما سوى الرجوع على المؤجر بضمان الاستحقاق.

اذا كان أحد المستأجرين قد سبق إلى وضع يده بحسن نية فانه يفضل على الآخرين ولو كان لهم تاريخ صحيح سابق. ونفس الحكم اذا كان المستأجر قد وضع يده بحسن نية قبل أن يسجل المستأجر الآخر عقده.

أما اذا سجل المستأجر الآخر عقده قبل أن يضع المستأجر الأول يده على العقار وكان حسـن النية، فالمستأجر الذي سجل عقده هو الذي يفضل لأن التسجيل سبق وضع اليد.

خامساً: اذا قام التعارض بين عقود إيجار تزيد مدة كل منها على ثلاث سنوات تكون الأفضلية للأسبق في التسجيل العقاري، ولو كانت العقود غير المسجلة أسبق في التاريخ. أما بالنسبة للعقود التي تقل مدتها عن ثلاث سنوات فان المفاضلة بين المستأجرين تتم طبقاً للمعايير السابقة أي الأسبق في التاريخ الصحيح أو وضع اليد كما رأينا.

الفصل الثاني
آثار عقد الإيجار (مفاعيله)

يرتب عقد الإيجار عدة التزامات (موجبات) على عاتق كل من المؤجر والمستأجر. ونعرض لتلك الالتزامات على التوالي.

المبحث الأول
التزامات (موجبات) المؤجر

تتمثل التزامات المؤجر أساساً في تسليم العين المؤجرة والالتزام بالضمان، هذا بالاضافة إلى الالتزام بالمساهمة في الصيانة الذي سنعرض له بمناسبة التزامات المستأجر.

المطلب الأول
الالتزام بتسليم العين المؤجرة

(أ) الاساس القانوني للالتزام بالتسليم

تنص المادة ٥٤٥ موجبات على أن تسليم المأجور خاضع لاحكام تسليم المبيع.

مؤدي ذلك أن المشرع قد أحال إلى القواعد المقررة في عقد البيع فيما يتعلق بالالتزام بالتسليم، ومن ثم نحيل إلى تلك القواعد السابق دراستها بمناسبة عقد البيع. ونكتفي في هذا المقام بعرض موجز لمضمون التزام المؤجر

بتسليم المأجور وجزاء الاخلال بهذا الالتزام وذلك استرشاداً بقواعد البيع.

ونصت المادة ٥٤٦ موجبات على أن مصاريف التسليم على المؤجر.

وتضيف المادة ٥٤٧ بأن المؤجر يلزمه تسليم المأجور بحالة يتسنى معها للمستأجر أن يستعمله للغرض المقصود منه بحسب ماهيته أو بحسب التخصيص الذي اتفق عليه المتعاقدان.

(ب) مضمون الالتزام بالتسليم:

يلتزم المؤجر بتسليم العين المؤجرة للمستأجر. ويخضع هذا الالتزام لنفس القواعد الخاصة بتسليم الشيء المبيع. والتسليم يكون للعين في حالة تصلح معها لأن تفي بما أعدت له من المنفعة وفقاً لما تم عليه الاتفاق أو لطبيعة العين.

ويكون التسليم بوضع الشيء تحت تصرف المستأجر بحيث يتمكن من حيازته والانتفاع به دون عائق ولو لم يستول عليه مادياً ما دام البائع قد أعلمه بذلك. ويحصل هذا التسليم على النحو الذي يتفق مع طبيعة الشيء المؤجر.

ويجب تسليم العين خالية من جميع العوائق التي تحول دون الانتفاع بها، فاذا كانت في حيازة مستأجر سابق وجب على المؤجر عمل ما يلزم لاخلائها وتسليمها للمستأجر الجديد ليتمكن من الانتفاع بها. ولا يتم التسليم بمجرد تخلي المؤجر عن العين المؤجرة والترخيص للمستأجر بالانتفاع بها إذا وجد عائق يحول دونه، سواء كان العائق وليد تعرض مادي أو نتيجة تعرض قانوني ناشئاً عن فعل المؤجر أو أحد اتباعه أم راجعاً إلى فعل الغير أيا كان، طالما حصل قبل حصول التسليم، بخلاف ما إذا كانت قد سلمت للمستأجر، فلا يضمن المؤجر إلا التعرض المبني على سبب قانوني دون التعرض المادي.

والأصل هو التزام المؤجر بتسليم العين بعد تهيئتها للأنتفاع الذي أجرت له، إلا أن هذا الالتزام لا يتعلق بالنظام العام وإنما هو من قبيل

القواعد المقررة لإرادة المتعاقدين، فيجوز لهما الاتفاق على تعديله بالتشديد أو التخفيف في مدى التزام المؤجر. ويجوز أن يصل التخفيف إلى حد أن يقبل المستأجر استلام العين بالحالة التي كانت عليها وقت العقد.

ويتم تسليم العين المؤجرة في الوقت والمكان الذي يتفق عليه الطرفان، فاذا لم يكن هناك اتفاق تم الرجوع إلى العرف، فاذا لم يوجد تعين التسليم فور انعقاد العقد في مكان وجود الشيء آنذاك.

وتكون مصاريف التسليم على المؤجر. أما نفقات الصكوك فعلى الفريقين بمعنى أن كل فريق يدفع مصاريف الصك الذي يسلم إليه. وأما نفقات قبض المأجور واستلامه فهي على المستأجر. كل ذلك ما لم يكن هناك عرف أو نص مخالف.

ويشمل التسليم ملحقات الشيء وكل ما أعد بصفة دائمة لاستعماله وذلك طبقاً لما تقضي به طبيعة الأشياء وعرف الجهة وقصد المتعاقدين. ويعد ذلك من مسائل الواقع الذي يجوز إثباته بكافة الطرق، وتستقل محكمة الموضوع بتقدير الملحقات طالما أقامت قضاءها على أسباب سائغة. فقد يعتبر من قبيل الملحقات: الممر المجاور، الحديقة، الفناء، المصعد، غرفة الخدم والغسيل. ويمكن أن تكون هذه الملحقات مشتركة بين عدة مستأجرين.

(جـ) جزاء عدم قيام المؤجر بالتسليم:

واخلال المؤجر بالتزامه بالتسليم يترتب عليه قيام حق المستأجر في طلب فسخ العقد أو انقاص الأجرة بمقدار ما نقص من الانتفاع مع التعويض في الحالتين أن كان له مقتضى، ذلك أن الأجرة مقابل الانتفاع بالعين المؤجرة وملحقاتها، فاذا فوت المؤجر الانتفاع على المستأجر باهماله القيام بما التزم به يكون من حق المستأجر قانوناً فوق طلب الفسخ والتعويض أن يدفع بعدم استحقاق المؤجر للأجرة كلها أو بعضها بالقدر الذي لم يستوف به منفعة العين المؤجرة.

وينص القانون على التزام المالك بتسليم العين المؤجرة صالحة للاستعمال ومطابقة للمواصفات الواردة بالترخيص، وذلك منعاً للتحايل على المستأجر بتسليمه العين المؤجرة ناقصة التشطيب، ويلتزم المالك بالتسليم في المواعيد المتفق عليها وإلا جاز للمستأجر بعد اعذار المالك استكمال الأعمال الناقصة بترخيص من قاضي الأمور المستعجلة مع خصم التكاليف من الأجرة.

ولا يطبق الجزاء السابق إلا اذا كان المؤجر قد أخل، بدون وجه حق، بتنفيذ التزامه بتسليم المأجور، أما اذا كان قد امتنع عن تسليم العين المؤجرة استناداً إلى حقه في الحبس فليس للمستأجر حق المطالبة باعمال الجزاء السابق. فاذا اشترط المؤجر دفع الأجرة مقدماً وتقاعس المستأجر عن ذلك، جاز للأول حبس العين والامتناع عن تسليمها حتى يستوفي الأجرة المستحقة. ولا يجوز للمستأجر، في هذه الحالة، أن يستولي على المأجور دون أذنه، فان فعل ذلك جاز للمؤجر استرداده ما لم يكن قد تنازل عن حقه في الحبس صراحة أو ضمناً.

المطلب الثاني

التزام المؤجر بالضمان

يسلم المؤجر المستأجر العين المؤجرة ويضمن له الانتفاع بها انتفاعاً هادئاً، حيث يلتزم بضمان التعرض من جهة وبضمان العيوب الخفية من جهة أخرى.

وتنص المادة ٥٥٢ موجبات على ذلك: الضمان الواجب على المؤجر للمستأجر له موضوعان: أولاً: الانتفاع بالمأجور والتصرف فيه[1] دون معارضة. ثانياً: عيوب المأجور.

وهذا الضمان واجب حتماً وان لم يشترط في العقد، وحسن نية المؤجر لا تعفيه من موجب الضمان.

---

(١) يعد ذلك خطأ في الصياغة لأن المستأجر له حق الانتفاع بالمأجور دون التصرف فيه.

الفرع الأول
التزام المؤجر بضمان التعرض

تنص المادة ٥٥٣ موجبات على أن يتضمن موجب الضمان وجوب امتناع المؤجر عن كل أمر من شأنه أن يحول دون وضع يد المستأجر على المأجور أو يحرمه المنافع التي كان يحق له أن يعول عليها بحسب الغرض الذي أعد له المأجور وبحسب الحالة التي كان عليها وقت انشاء العقد.

ولا يكون المؤجر مسئولاً من هذا الوجه عن عمله فقط بل يسأل أيضاً عن أعمال عماله وسائر المستأجرين وأصحاب الحقوق المستمدة منه.

على المؤجر أن يمتنع عن كل ما من شأنه أن يحول دون انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة، ولا يجوز له أن يحدث بالعين أو بملحقاتها أي تغيير يخل بهذا الانتفاع. ولا يقتصر ضمان المؤجر على الأعمال التي تصدر منه أو من أتباعه، بل يمتد هذا الضمان إلى كل تعرض أو اضرار مبني على سبب قانوني يصدر من أي مستأجر آخر أو من أي شخص تلقي الحق عن المؤجر.

فالمؤجر طبقاً لهذا النص يلتزم بعدم التعرض شخصياً للمستأجر سواء كان تعرضه مادياً أو قانونياً، ويلتزم بدفع التعرض القانوني الصادر من الغير أما التعرض المادي فيتولى المستأجر دفعه بنفسه.

أولاً: التعرض الشخصي:

يلتزم المؤجر بالامتناع عن كل ما من شأنه أن يحول دون انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة. فالتزام المؤجر هو التزام بامتناع عن عمل. ويعتبر الفعل من قبيل التعرض اذا كان من شأنه الاخلال بانتفاع المستأجر بالعين أو ملحقاتها. سواء بحرمانه من بعض المنفعة أو بمضايقته أثناء الانتفاع بالعين.

ومن صور التعرض أحداث تغيير أو هدم في العين المؤجرة أو ملحقاتها على نحو يحد من الانتفاع بها، منع المستأجر من استخدام المدخل

العمومي أو المصعد، قطع التيار الكهربائي أو المياه، استخدام العين المجاورة كناد للقمار أو كمصنع مقلق للراحة. ويسأل المؤجر عن التعرض الصادر منه أو من أتباعه كالبواب أو من يعملون لديه أو من ينوبون عنه.

ولا يعتبر الفعل تعرضاً اذا استند إلى حق ثابت للمؤجر كدخوله العين المؤجرة لقيامه بالترميمات الضرورية، القيام بالاضافة أو التعلية لزيادة عدد الوحدات السكنية في المبنى المؤجر. وتضيف محكمة النقض بأنه متى كانت حيازة المؤجر للعين المؤجرة بناء على حكم بالحراسة صادرة له على المستأجر واجب التنفيذ فانها تكون حاصلة بسبب مشروع ولا يمكن عدها تعرضاً من المؤجر.

ثانياً: تعرض الغير:

لا يقتصر ضمان المؤجر على الأعمال التي تصدر منه أو من اتباعه، بل يمتد هذا الضمان إلى كل تعرض أو أضرار مبنى على سبب قانوني يصدر من أي مستأجر آخر أو من أي شخص تلقى الحق عن المؤجر. فالمؤجر يضمن التعرض القانوني الصادر من الغير، أي ادعاء المتعرض بوجود حق له على العين المؤجرة يتعارض مع حق المستأجر سواء كان حقاً عينياً أو حقاً شخصياً. والمؤجر يضمن التعرض المبني على سبب قانوني سواء أكان حاصلاً قبل تسليم العين للمستأجر أم بعد التسليم. فاذا ما تحقق التعرض وجب على المستأجر اخطار المؤجر به في وقت لائق.(١)

(١) وينص قانون الموجبات على أنه يلزم المؤجر أيضاً بحكم القانون أن يضمن للمستأجر ما ينال المأجور كله أو بعضه من التعرض والاستحقاق الناشئين عن دعوى تختص بالملكية أو بحق عيني على المأجور.

أن الاحكام المختصة بنزع يد المشتري بسبب الاستحقاق تطبق مبدئياً على نزع يد المستأجر (م ٥٥٥).

ـ اذا دعي المستأجر للمحكمة من أجل دعوى قد طلب فيها الحكم عليه بتخلية المأجور كله أو بعضه أو بتنفيذ بعض حقوق الارتفاق فيلزمه أن يبلغ المؤجر بلا إبطاء. ولا يجب عليه في اثناء ذلك أن يتنازل عن أي جزء من المأجور. =

ويعتبر من قبيل التعرض الصادر من الغير والمبني على سبب قانوني تعرض مشتري العين المؤجرة للمستأجر الذي ليس لعقده تاريخ سابق على عقد البيع، وتعرض مستأجر آخر للعين ذاتها مفضل على المستأجر الأول طبقاً لأحكام القانون.

ولا يضمن المؤجر للمستأجر التعرض المادي اذا صدر من أجنبي ما دام المتعرض لا يدعي حقاً، ولكن هذا لا يخل بما للمستأجر من الحق في أن يرفع باسمه على المتعرض دعوى المطالبة بالتعويض وجميع دعاوي وضع اليد وبخاصة دعوى منع التعرض ودعوى استرداد الحيازة.

فالمؤجر لا يلتزم بان يضمن للمستأجر ما يأتيه شخص ثالث من الشدة والعنف تعرضاً لانتفاعه بدون أن يدعي هذا الشخص حقاً ما على المأجور وبدون أن يكون المؤجر قد فعل ما أدى إلى ذاك التعرض، وإنما يحق للمستأجر أن يداعي باسمه الخاص ذلك الشخص.(١)

والأصل أن المؤجر لا يضمن التعرض الصادر من جهة حكومية لأنه يكون من قبيل التعرض المادي الصادر من الغير، فاذا ترتب على عمل من جهة حكومية في حدود القانون نقص كبير في الانتفاع بالعين المؤجرة، جاز للمستأجر تبعاً للظروف أن يطلب فسخ التعاقد أو انقاص الأجرة، وله أن يطالب المؤجر بتعويضه اذا كان عمل الجهة الحكومية قد صدر لسبب يكون المؤجر مسئولاً عنه. كل هذا ما لم يقض الاتفاق بغيره.

فلا يضمن المؤجر نزع ملكية العين المؤجرة للمنفعة العامة أو الاستيلاء عليها وفقاً للقانون، ويضمن التعرض الصادر من جهة حكومية اذا تسبب في

= ويجب اخراج المستأجر من الدعوى على كل حال عندما يعين الشخص الذي من قبله وضع يده على المأجور. ولا يجوز تتبع الدعوى في هذه الحالة إلا على المؤجر وإنما يجوز للمستأجر أن يتدخل فيها (م ٥٥٦).

(١) م ٥٥٧ موجبات.

حدوثه، كما اذا قصر في ترميم البناء حتى اضطرت السلطة العامة إلى أصدار قرار بهدمه.

غير أنه اذا كان لذلك التعرض الفعلي من الشأن ما يحرم المستأجر الانتفاع بالمأجور، جاز له أن يطلب فسخ العقد أو تخفيضاً نسبياً في البدل وإنما يلزمه في هذه الحالة أن يثبت:

أولاً: وقوع التعرض.

ثانياً: كون هذا التعرض يحول دون مواصلة الانتفاع.[١]

ثالثاً: جزاء الاخلال بالتزام:

إذا أخل المؤجر بالتزامه فتعرض للمستأجر، كان لهذا الأخير ـ طبقاً للقواعد العامة ـ الحق في طلب التنفيذ العيني أو الفسخ أو انقاص الأجرة مع التعويض أن كان له مقتضى. ويكون التنفيذ العيني بالحكم بوقف التعرض أو منعه أو ازالته. وللمستأجر طلب انقاص الأجرة بسبب النقص في المنفعة الناتج عنها تعرض المؤجر، وله كذلك طلب فسخ الإيجار، ويقدر القاضي ما اذا كان التعرض يبرر الفسخ أم لا. ويمكن الحكم للمستأجر بالتعويض عما لحقه من ضرر بسبب الاخلال.

واذا وقع تعرض قانوني من الغير سواء في صورة عمل مادي أو دعوى قضائية، كان على المؤجر، بناء على اخطار المستأجر له، المبادرة بدفعه، وهو ملزم في ذلك بتحقيق نتيجة. فإذا لم ينجح يكون ملزماً بضمان الاستحقاق. ويحق للمستأجر، بالتالي تبعاً للظروف، أن يطلب الفسخ أو إنقاص الأجرة مع التعويض أن كان له مقتض.

وطبقاً للقواعد العامة يجوز الاتفاق على تعديل مسئولية المؤجر بالتشديد أو التخفيف، ويبطل الاتفاق على الاعفاء أو التخفيف في حالة ثبوت غش المؤجر أو خطئه الجسيم.

---

(١) م ٥٥٨ موجبات.

الفرع الثاني
ضمان العيوب الخفية

(أ) النصوص القانونية

١ - يضمن المؤجر للمستأجر جميع عيوب المأجور التي تنقص الانتفاع به نقصاً محسوساً أو تجعله غير صالح للاستعمال المقصود منه بحسب ماهيته أو بحسب العقد.

ويكون مسئولاً أيضاً عن خلو المأجور من الصفات التي وعد بها صراحة أو التي يقتضيها للغرض المقصود من المأجور.

أما العيوب التي لا تحول دون الانتفاع أو لا تنقص منه إلا شيئاً طفيفاً فلا يحق للمستأجر أن يرجع من أجلها على المؤجر، وهذا هو أيضاً العيوب المتسامح بها عرفاً. (م ٥٥٩ موجبات).

٢ - اذا وقع ما يوجب الضمان، فللمستأجر أن يطالب بفسخ العقد أو بتخفيض البدل. وله أيضاً حق المطالبة ببدل العطل والضرر في الأحوال المنصوص عليها في المادة ٤٤٩ وتطبق حينئذ أحكام المواد ٤٥١، ٤٥٢، ٤٥٣ المختصة بالبيع (م ٥٦٠ موجبات).

٣ - لا يضمن المؤجر عيوب المأجور التي كان من السهل تحققها، إلا اذا كان قد صرح بانها غير موجودة.

ولا يلزم بضمان ما أيضاً:

أولاً: إذا كانت العيوب قد أعلنت للمستأجر.

ثانياً: إذا كان المستأجر عالماً في وقت انشاء العقد بعيوب المأجور أو بخلوه من الصفات المطلوبة.

ثالثاً: إذا كان المؤجر قد اشترط أن لا يتحمل ضماناً ما (م ٥٦١ موجبات).

يتضح من تلك النصوص أن المؤجر يضمن للمستأجر جميع ما يوجد في العين المؤجرة من عيوب تحول دون الانتفاع بها، أو تنقص من هذا الانتفاع إنقاصاً كبيراً ولكنه لا يضمن العيوب التي جرى العرف بالتسامح فيها، وهو

مسئول عن خلو العين من صفات تعهد صراحة بتوافرها أو عن خلوها من صفات يقتضيها الانتفاع بها، كل هذا ما لم يقض الاتفاق بغيره. ومع ذلك لا يضمن المؤجر العيب إذا كان المستأجر قد أخطر به أو كان يعلم به وقت التعاقد.

(ب) شروط العيب الموجب للضمان:

١ ـ يجب أن يكون العيب مؤثراً، فالمؤجر يضمن العيب الذي يحول دون الانتفاع بالعين أو ينقص من هذا الانتفاع انتقاصاً كبيراً، ولا يدخل في نطاق الضمان العيوب التي تجعل الانتفاع بالعين أقل ملاءمة للغرض المقصود من الانتفاع أو العيوب التي جرى العرف على التسامح فيها.

ويستدل على المنفعة المقصودة من العقد أو مما هو ظاهر من طبيعة الشيء أو الغرض الذي أعد له، ومن أمثلة العيوب التي تحول دون الانتفاع بالعين وجود تشققات تهدد بانهيار البناء، وعدم اتصال المنزل بالمجاري، وعدم وجود مجرى للري أو للصرف بالنسبة للأرض الزراعية.

ويأخذ حجم العيب تخلف الصفة التي تعهد المؤجر بوجودها، كتأكيده دخول الشمس في حجرات معينة في فصل الشتاء أو صلاحية الأرض لزراعة نوع معين من الحاصلات، ثم يتضح الأمر على خلاف ذلك.

٢ ـ يجب أن يكون العيب خفياً، فالمؤجر لا يضمن العيب الظاهر وقت التسليم أو ذاك الذي كان بامكانه أن يتبينه اذا هو فحص العين المؤجرة بعناية الرجل العادي، هذا ما لم يكن المؤجر قد أكد للمستأجر خلو العين من العيب أو كان قد تعمد اخفاءه بطريق الغش.

ـ ولا يضمن المؤجر العيب اذا كان المستأجر قد أخطر به أو كان يعلم به وقت التعاقد، فعدم اعتراض المستأجر على وجود مثل هذا العيب يسقط حقه في الضمان.

(جـ) أحكام الضمان:

اذا وجد بالعين المؤجرة عيب يتحقق معه الضمان، جاز للمستأجر تبعاً للظروف أن يطلب فسخ العقد أو انقاص الأجرة، وله كذلك أن يطلب اصلاح العيب أو أن يقوم هو باصلاحه على نفقة المؤجر اذا كان هذا الاصلاح لا

يبهظ المؤجر. فاذا لحق المستأجر ضرر من العيب التزم المؤجر بتعويضه، ما لم يثبت أنه كان يجهل وجود العيب.

يقع باطلاً كل اتفاق يتضمن الاعفاء أو الحد من ضمان التعرض أو العيب اذا كان المؤجر قد اخفى عن غش سبب هذا الضمان.

المبحث الثاني
التزامات المستأجر

تعرضنا فيما سبق لأهم التزامات المستأجر ألا وهو الالتزام بدفع الأجرة ونعرض فيما يلي لالتزام المستأجر باستعمال المأجور فيما أعد له وبالمحافظة عليه ورده، ثم لالتزامه بالمساهمة في تكاليف الترميم والصيانة.

المطلب الأول
التزام المستأجر باستعمال المأجور فيما أعد له

تقضي المادة ٥٦٨ موجبات بان على المستأجر واجبان اساسيان:

١ ـ اداء بدل الايجار.

٢ ـ المحافظة على المأجور واستعماله بحسب الغرض الذي أعد له أو الغرض الذي عين في العقد، مع اجتناب الإفراط وسوء الاستعمال.

يتضح من ذلك النص أن استعمال المستأجر للمأجور يتقيد بالضوابط الآتية:

أولاً: الالتزام باستعمال المأجور فيما أعد له:

يلتزم المستأجر بأن يستعمل العين المؤجرة على النحو المتفق عليه، فان لم يكن هناك اتفاق التزم بأن يستعمل العين بحسب ما أعدت له.

واذا خالف المستأجر هذا الالتزام كان للمؤجر حق المطالبة بالتنفيذ العيني أو الفسخ مع التعويض عما لحق بالعين من اضرار. وتبدو مخالفة الالتزام السابق في حالتين:

ـ اذا استعمل المكان المؤجر أو سمح باستعماله بطريقة تخالف شروط

الإيجار المعقولة والمتعارف عليها وتضر بمصلحة المؤجر، أو استعمله في غير الأغراض المؤجر من أجلها، وذلك بعد اعذاره باعادة الحالة إلى ما كانت عليه.

- اذا استعمل المكان المؤجر أو سمح باستعماله بطريقة ضارة بالصحة أو مقلقة للراحة أو منافية للآداب العامة.

ثانياً: استعمال المأجور طبقاً لشروط العقد المعقولة والمتعارف عليها:

يجب على المستأجر ألا يستعمل العين المؤجرة أو ملحقاتها أو يسمح باستعمالها بطريقة تخالف شروط العقد المعقولة والمتعارف عليها، ومعيار تلك الشروط يجد أساسه في نظرة موضوعية لا شخصية، وقد حكم باخلاء مستأجر المحل التجاري لمخالفته نصاً في العقد يحظر استعمال الآلات والمداخن.

ويستقر القضاء على أنه طبقاً للقواعد العامة يشترط لفسخ الإيجار في هذه الحالة أن ينشأ ضرر للمؤجر بسبب استعمال المكان المؤجر استعمالاً ينافي شروط العقد. والمقصود بالضرر هو ذلك الذي يلحق بالعين المؤجرة ذاتها أو باحدى مصالحه التي يحميها القانون مادية كانت أو أدبية، حالاً كان هذا الاخلال أو مستقبلاً ما دا م لا ريب واقعاً.

ومن أمثلة القضاء للاستعمال الضار عدم أصلاح المستأجر لحنفيات المياه مما أدى إلى تسرب المياه وتآكل كل أبواب الحمام والمرحاض. تغيير استعمال المكان المؤجر من مخزن للأثاث إلى ورشة لأعمال النجارة وطلائها، مما يترتب على هذا التغيير من تشويه واجهة العقار. وعلى العكس من ذلك فان كسر بعض البلاط القيشاني لا يضر بالعين المؤجرة.

ويعتبر استخلاص ثبوب الضرر أو نفيه من مسائل الواقع التي يستقل بها قاضي الموضوع.

ثالثاً: استعمال المأجور في الغرض المؤجر من أجله (دون تغيير):

القاعدة هي استعمال المؤجر للعين على النحو المتفق عليه أو بحسب

الغرض الذي أعدت له، فلا يجوز للمستأجر أن يحدث بالعين المؤجرة تغييراً بدون اذن المؤجر إلا اذا كان هذا التغيير لا ينشأ عنه ضرر للمؤجر، فاذا أحدث المؤجر تغييراً في العين المؤجرة مجاوزاً في ذلك هذا الالتزام، جاز الزامه باعادة العين إلى الحالة التي كانت عليها، وبالتعويض أن كان له مقتضى.

وتطبيقاً لذلك استقر قضاء النقض على أنه لا يحكم بأي جزاء على المستأجر حال استخدامه للعين على غير النحو المتفق عليه أو في غير ما أعدت له، أو من جراء احداث تغيير إلا بعد إثبات حدوث ضرر للمالك بسبب ذلك. والحصول على الإذن المسبق من المؤجر ينفي مسئولية المستأجر في هذا الصدد.

وترتيباً على ذلك فان تغيير استعمال العين من تجارة الزجاج إلى تجارة الأقمشة لا يضر بالمؤجر، فعندئذ تنتفي حكمة التقييد ويعتبر التغيير جائزاً. ولا يغير من ذلك أن يتضمن العقد حظراً صريحاً لتغيير الاستعمال، لأن تمسك المؤجر بهذا النص المانع رغم انتفاء الضرر يجعله متعسفاً في استعمال حقه في طلب الفسخ.

ويجوز للمؤجر، عند حدوث المخالفة من قبل المستأجر، طلب وقف حدوث المخالفة والحصول على تعويض الأضرار الناجمة عنها، وطلب زيادة الأجرة مقابل تغيير استعمال العين.

وقد أيدت محكمة النقض الحكم بالفسخ في حالة تغيير استعمال عين النزاع من سكن إلى عيادة طبية لتوافر الضرر عن طبيعة هذا التغيير وما يصاحبه من استقبال المرضى من رجال ونساء وأطفال في عين النزاع التي تقع في عقار مخصص للسكن العائلي. ونفس الحكم بالنسبة لتغيير المسكن إلى مصنع حيث ترى محكمة الموضوع توافر حدوث ضرر مستقل بالمؤجر ومبناه من جراء استعمال الماكينات التي تدور بموتورات كهربائية ذلك وأنه وان لم يظهر أثر هذا الاستعمال في المدى القريب جداً، فإن ذلك لا بد وأن يظهر أثره

في المدى المتوسط أو البعيد.

ويأخذ التغيير المادي في العين أي التغيير في كيان العين المؤجرة نفس حكم التغيير المعنوي أي التغيير في الاستعمال. ومن أمثلة ذلك التعديل في النوافذ والحوائط والفواصل الداخلية بين الغرف.

فالقاعدة أن التغيير جائز طالما لا يسبب ضرراً للمؤجر فاذا أثبت المستأجر انتفاء الضرر، امتنع على المؤجر طلب الاخلاء ولو كان قد نص في العقد على حظر التغيير، واذن المؤجر يضفي على التغيير وصف المشروعية حتى ولو كان ضاراً.

ومن تطبيقات القضاء للتغيير غير الضار، قيام المستأجر بهدم حائط يفصل بين غرفتين لعمل ديكور بالشقة وتحسين المنظر، وإقامة المستأجر «صندرة» بالمحل المؤجر له للحياكة ولكي يزاول هو وعماله عملهم اليومي فيها.

ويجوز للمستأجر أن يضع بالعين المؤجرة أجهزة لتوصيل المياه والتيار الكهربائي والغاز والتليفون وما إلى ذلك ما دامت الطريقة التي توضع بها هذه الأجهزة لا تخالف الأصول المرعية، وذلك ما لم يثبت المؤجران وضع هذه الأجهزة يهدد سلامة العقار. فاذا كان تدخل المؤجر لازماً لاتمام شيء من ذلك، جاز للمستأجر ان يقتضي منه هذا التدخل، على أن يتكفل بما ينفقه المؤجر.

رابعاً: عدم اساءة استعمال العين:

يجب على المستأجر استعمال العين الاستعمال الذي أجرت أو أعدت له طبقاً لشروط العقد أو الشروط المتعارف عليها، وينبغي عليه أيضاً أن يبذل من العناية في هذا الاستعمال ما يبذله الشخص المعتاد.

واذا جاوز المستأجر في استعماله للعين ما جرى عليه أغلب الناس، أعتبر مسيئاً استعمـال حقه ووجب مساءلته عن ذلك. فمن يستأجر أرضاً

زراعية لا يحق له أن ينهكها بزراعة محصول معين مرات متوالية.

وتتحقق اساءة الاستعمال اذا استعمل المستأجر حقه بقصد الأضرار بالمؤجر أو إذا كانت المصالح التي يرمي إلى تحقيقها قليلة الأهمية بحيث لا تتناسب البتة مع ما يصيب المؤجر أو السكان من ضرر يسببها، أو إذا كانت تلك المصالح غير مشروعة.

وتفترض مسئولية المستأجر عن التلف أو الهلاك الذي يصيب العين بسبب سوء الاستعمال، ولا ترتفع عنه المسئولية إلا بإثبات السبب الأجنبي أو قيامه ببذل عناية الرجل المعتاد في استعماله لها.

وفي حالة إخلال المستأجر بالتزامه جاز للمؤجر وفقاً للقواعد العامة طلب تنفيذ هذا الالتزام عيناً بالكف عن إساءة استعمال العين أو إعادة الحال إلى أصله، وله أن يطلب الفسخ في حالة الإخلال الجسيم وله الحق في التعويض في الحالين إن كان له مقتضى.

وتطبيقاً لذلك قضت محكمة النقض بأنه اذا كانت ملحقات العين المؤجرة تشمل كل ما أعد لها بصفة دائمة والتي لا يتأتى الحصول على منفعة العين أو لا تستكمل هذه المنفعة إلا بها، فان ذلك مشروط بعدم تجاوز المستأجر لاستعمال الملحقات الغرض التي وجدت من أجله أو تجاوزه لما هو غير ضروري لتحقيق هذا الغرض، فان فعل فانه يكون قد خرج عن حقه في استعمال الملحقات إلى الاعتداء على الملكية بما يجيز رد هذا الاعتداء باعادة الحال إلى ما كانت عليه دون حاجة لإثبات وقوع ضرر على المالك وذلك ما لم يوجد اتفاق خاص مخالف بين المستأجر والمالك.

وقضت أيضاً بأنه اذا كان الممر المؤدي إلى الطريق العام يعتبر من ملحقات الأماكن المؤجرة الكائنة داخل الممر، غير أن ذلك لا يكون إلا في نطاق ما خصص هذا الممر من أجله وهو المرور، لما كان ذلك وكان الثابت بالأوراق أن الطاعن أقام الفترينة موضوع النزاع وثبتها على حائط عمارة المطعون عليها الأولى بعيداً عن حائط المحلين المؤجرين له وشغل جزء منها

حيزاً من فراغ الممر، فان الطاعن يكون قد تجاوز حقه في استعمال الممر.

خامساً: عدم استعمال المأجور بصورة تضر بالمصلحة العامة:

يجب الحكم بالفسخ اذا ثبت استعمال المكان أو السماح باستعماله بطريقة مقلقة للراحة أو ضارة بسلامة المبنى أو بالصحة العامة أو في أغراض منافية للآداب. ويشمل الحكم المكان وملحقاته سواء أكان مؤجراً للسكنى أو لغير ذلك من الأغراض.

ومن أمثلة الاستعمال المقلق للراحة استعمال المستأجر المكان كورشة في حي سكني هادىء، وحكم بأن تربية الدواجـن بالمنور يؤدي بالاضرار بالصحة العامة، ويعد من قبيل الاستعمال المنافي للآداب استعمال العين المؤجرة في لعب القمار وممارسة الدعارة. وحكم بأن تخفيض أرضية المحل واستخدام آلات تحدث خللاً بالمبنى عبارة عن شروخ بحوائط الأدوار العليا فوق الدكان وشروخ بحوائطه فان ذلك مما يضر بسلامة المبنى. ولا يعد كذلك اقامة المستأجر حاجز من الخشب والزجاج في شرفة الشقة التي يشغلها ليتسنى له الانتفاع بها كحجرة.

ولا تثبت المخالفة على النحو السابق بمجرد ادعاء المؤجر بل يجب تقديمه الدليل على ذلك بطرق الاثبات القانونية. ويمكن أن يصدر حكم قضائي نهائي بثبوب المخالفة قبل المستأجر. ويمكن ثبوت المخالفة بقرار إداري أو حكم جنائي أو مدني أو إداري أو من لجنة إدارية ذات اختصاص قضائي. مثال ذلك صدور حكم جنائي من محكمة الجنح بادانة المستأجر في جريمة ادارة المكان المؤجر للدعارة أو للعب القمار أو وضع حيوانات أو دواجن في مدخل المبنى أو منوره أو شرفاته. ولا يكفي الاستناد إلى مجرد حكم نهائي بادانة المستأجر لادارته المكان كمحل صناعي بدون ترخيص لأنه ليس بلازم في المحلات التي يشترط القانون الحصول على ترخيص لادارتها أن تكون مقلقة للراحة أو ضارة بسلامة المبنى أو بالصحة العامة.

ولا يثبت للمؤجر الحق في طلب الفسخ إلا اذا كانت المخالفة قد تمت

بغير رضائه لأن رضاء المؤجر بالمخالفة يسقط حقه في طلب الفسخ. والرضاء قد يكون صريحاً أو ضمنياً، وذلك باتخاذ موقف لا يدع ظروف الحال شكا في دلالته على قصد التنازل، إلا أن مجرد علم المؤجر بحصول المخالفة وعدم اعتراضه عليها لا يعتبر أنه تنازلاً ضمنياً عن الحق في طلب الفسخ لانتفاء التلازم بين هذا الموقف السلبي وبين التعبير الإيجابي عن الارادة.

واذا اتفق الطرفان في عقد الإيجار على جزاء آخر في حالة المخالفة، كان الجزاء المتفق عليه في العقد هو الواجب التطبيق دون الفسخ.

المطلب الثاني
الالتزام بالمحافظة على المأجور وبرده

أولاً: حفظ المأجور:

يجب على المستأجر أن يبذل العناية في استعمال العين المؤجرة وفي المحافظة عليها ما يبذله الشخص المعتاد، وهو مسؤول عما يصيب العين أثناء انتفاعه بها من تلف أو هلاك ناشيء عن استعمالها استعمالاً غير مألوف.

أن المشرع جعل معيار العناية التي فرضها على المستأجر في استعمال العين المؤجرة أو المحافظة عليها معياراً مادياً هو عناية الرجل المعتاد، وأن المستأجر مسئول عما يصيب العين المؤجرة من تلف ناشيء عن استعمالها استعمالاً غير قانوني، وهذه المسئولية مفترضة لا ترتفع إلا اذا أثبت المستأجر أن التلف لم يكن بخطئه أو أنه قد نشأ بفعل أجنبي لا يد له فيه.

فالمستأجر يلتزم ببذل عناية، والعناية المطلوبة هي عناية الرجل المعتاد، ولا يلتزم المؤجر باثبات خطأ المستأجر اذا حدث بالعين هلاك أو تلف، فالقانون يقيم قرينة على خطئه ولكن هذه القرينة بسيطة تقبل إثبات العكس من خلال إثبات المستأجر أنه يبذل في المحافظة على العين عناية الرجل العادي.

وإذا هلك المأجور أو تعيب أو تغير أو حرم المستأجر الانتفاع به أو ببعضه حتى أصبح غير صالح للاستعمال المعد له، واذا خلال مأجور كله أو بعضه من الصفة التي وعد بها المؤجر أو تطلبها الغرض المقصود من المأجور، ولم يكن ذلك من خطأ أحد المتعاقدين، ترتب على ذلك فسخ عقد الإيجار بدون تعويض لاحدهما. ولا يجب على المستأجر أن يدفع من البدل ألا بقدر انتفاعه.[1] وكل بند يخالف ما تقدم يكون لغواً.

واذا لم يخرب أو يتعيب إلا جزء من المأجور ولم يصبح من جراء ذلك غير صالح للاستعمال الذي أجر من أجله، أو أصبح جزء منه فقط غير صالح، فلا يحق للمستأجر حينئذ إلا تخفيض البدل عن نسبة الضرر. ولا يجوز للمستأجر إقامة الدعاوي المتعلقة بتلك الاحكام بعد إنتهاء مدة العقد.[2]

ثانياً: رد المأجور:

١ ـ على المستأجر أن يعيد المأجور في نهاية المدة المعينة. فاذا أبقاه إلى ما بعد نهايتها، بالرغم من طلب التخلية أو أي عمل من هذا النوع يدل على عدم رضى المؤجر، كان ملزماً بتأدية عوض إليه. ويعين مبلغ هذا العوض عن نسبة القيمة الإيجارية مع مراعاة الضرر الذي أصاب المؤجر.

مؤدى ذلك أن المستأجر يلتزم برد الشيء المؤجر وملحقاته عند انتهاء الإيجار، فاذا ابقاه تحت يده دون حق كان ملزماً بان يدفع للمؤجر تعويضاً يراعى فيه القيمة الإيجارية للعين وما أصاب المؤجر من ضرر.

---

(١) م ٥٦٢ موجبات وقد تم تعديلها بالقانون ٣٧ في ٦/ ١٢/ ١٩٧٥ ثم بالقانون ١٦٠ في ٢٢ تموز ١٩٩٢ (م ٢٦) لتنص على أن تبقى نافذة المفعول عقود الإيجارات المتعلقة بمأجور هلك أو تعيب أو تغير أو حرم المستأجر من الانتفاع به أو بعضه حيث أصبح غير صالح للاستعمال المعد له بفعل الاحداث التي حصلت على الأراضي اللبنانية خلال عام ١٩٧٥.

(٢) م ٥٦٣ : ٥٦٥ موجبات.

٢ ـ يحق للمستأجر أن يحبس المأجور من أجل الديون المترتبة له على المؤجر والمختصة بالمأجور، كما لو انفق عليه مصروفات ضرورية لحفظه.

٣ ـ يجب أن يعاد الشيء المأجور في محل العقد وتكون نفقات اعادته على المستأجر. ما لم يكن هناك اتفاق أو عرف مخالف.

٤ ـ إذا وضع بيان أو وصف للمأجور فيما بين المؤجر والمستأجر، وجب على هذا أن يعيد المأجور كما استلمه. أما اذا لم يوضع بيان أو وصف للمأجور فيقدر أن المستأجر استلم المأجور على حالة حسنة، ويجب عليه رده وهو على تلك الحالة.

مؤدى ذلك أن المستأجر يلتزم برد العين المؤجرة بالحالة التي تسلمها عليها، إلا ما يكون قد أصاب العين من هلاك أو تلف لسبب لا يد له فيه. فاذا كان تسليم العين للمستأجر قد تم دون كتابة محضر أو دون بيان بأوصاف هذه العين افترض، حتى يقوم الدليل على العكس، أن المستأجر قد تسلم العين في حالة حسنة.

٥ ـ يكون المستأجر مسئولاً عن هلاك المأجور أو تعيبه اذا كان ناشئاً عن فعله. ويكون مستأجر الفندق أو غيره من المحال المفتوحة للجمهور مسئولاً عن فعل المسافرين أو النزلاء الذين يستقبلهم في المحل.

لا يكون المستأجر مسئولاً عن الهلاك او التعيب الناشيء:

أولاً: عن استعمال المأجور استعمالاً عادياً مألوفاً، مع مراعاة الاحكام المختصة بالاصلاحات المطلوبة من المستأجر.

ثانياً: عن القوة القاهرة إذا لم تكن معزوة إلى خطئه.

ثالثاً: عن قدم عهد البناء أو عيب فيه أو عدم اجراء الاصلاحات المطلوبة من المؤجر.[1]

---

(١) م ٥٧٦ : ٥٨٢ موجبات.

مؤدى ذلك أن التزام المستأجر بالرد هو التزام بتحقيق نتيجة، يجبر على تنفيذه عيناً وإلا كان مسئولاً عن تعويض المؤجر، ولا يستطيع دفع مسئوليته بإثبات بذله عناية الرجل المعتاد بل بإثبات السبب الأجنبي.

ثالثاً: مسئولية المستأجر عن احتراق المأجور:

«المستأجر مسئول عن الحريق ما لم يثبت أنه حدث بسبب قوة قاهرة أو عيب في البناء أو اندلاع اللهيب من بيت مجاور.

اذا كان هناك عدة مستأجرين فكل مستأجر منهم يكون مسئولاً عن الحريق بنسبة قيمة الجزء الذي يحتله، إلا اذا أثبتوا أن النار ابتدأ شبوبها من منزل أحدهم، فعندئذ يكون هو وحده مسئولاً، أو إذا اثبت بعضهم أنه لم يكن هبوب النار ممكناً عندهم فهؤلاء يكونون غير مسؤولين»[1].

يعتبر المستأجر مسئول عن حريق العين المؤجرة إلا إذا أثبت أن الحريق نشأ عن سبب لا يد له فيه. وإذا تعدد المستأجرون لعقار واحد كان كل منهم مسئولاً عن الحريق بنسبة الجزء الذي يشغله، ويتناول ذلك المؤجر أن كان مقيماً في العقار. هذا ما لم يثبت أن النار ابتدأ شبوبها في الجزء الذي يشغله أحد المستأجرين فيكون وحده مسؤولاً عن الحريق.

يقيم النص مسئولية المستأجر العقدية عن الحريق، فهو يلتزم بضمان الحريق التزام بتحقيق نتيجة وليس فقط ببذل عناية. يعتبر المستأجر مسئولاً بمجرد حدوث الحريق، إلا اذا أثبت أن الحريق نشأ بسبب أجنبي عنه كقوة قاهرة أو فعل المؤجر نفسه أو فعل الغير، واذا تعدد المستأجرون للعقار أمكن دفع المسئولية بإثبات أن النار ابتدأ شبوبها في الجزء الذي يشغله أحد المستأجرين فيكون وحده مسئولاً عن الحريق.

ولا يستطيع المستأجر دفع مسئوليته بإثبات بذله العناية المعتادة في المحافظة على العين وانتفاء الخطأ من جانبه، أو أن الحريق نشأ بفعل أحد

---

(١) م ٥٦٦ : ٥٦٧ موجبات.

أفراد أسرته أو تابعيه لأن فعل هؤلاء لا يعتبر أجنبياً عنه ويبقى هو مسئولا عنه، بل أن محكمة النقض أقامت مسئولية المستأجر عن التخريب الواقع نتيجة القاء أحد رواد المقهى لفافة تبغ، لما ينطوي عليه ذلك من سماح باستعمال المكان المؤجر بطريقة تخالف شروط الإيجار المعقولة أو تضر مصلحة المؤجر.

ولا تنتفي المسئولية اذا ظل السبب مجهولاً، بل لا بد من تحديد السبب الأجنبي الذي أدى إلى وقوع الحريق، فاذا تعذر تحديد السبب أو تحديد المستأجر الذي شب الحريق في الجزء الخاص به قامت مسئولية المستأجر أو المستأجرين ـ في حالة تعددهم بالعقار ـ كل منهم بنسبة الجزء الذي يشغله دون تضامن بينهم، فإذا أعسر أحدهم تحمل المؤجر نصيب المعسر.

يترتب على مسئولية المستأجر التزامه بدفع التعويض اللازم للمؤجر لاصلاح التلف الذي أحدثه الحريق واعادة العين إلى الحالة التي كانت عليها بالاضافة إلى القيمة الإيجارية للعين أثناء مدة الاصلاح.

ونظراً لعدم تعلق مسئولية المستأجر عن الحريق بالنظام العام، يجوز الاتفاق على تعديلها بالتشديد فيها أو التخفيف أو الإعفاء منها ما لم يتعلق الأمر بغشه أو خطئه الجسيم.

ويلاحظ أخيراً أن مسئولية المستأجر العقدية على النحو السابق قاصرة على علاقته بالمؤجر، أما علاقة المستأجرين فيما بينهم أو علاقتهم بالملاك المجاورين فتحكمها المسئولية التقصيرية.

رابعاً: المصروفات والتحسينات والانشاءات:

تقضي المادة ٥٨٣ موجبات بانه اذا انشأ المستأجر بنايات أو أغراساً أو غيرها من التحسينات التي زادت في قيمة المأجور، وجب على المؤجر أن يعيد إليه في نهاية الاجارة أما قيمة النفقات وإما قيمة التحسين على شرط أن تكون تلك التحسينات قد أجريت مع علمه وبدون معارضته. وإلا فيحق

للمؤجر بعد اقامته البرهان على ان تلك التحسينات لا تعود عليه بفائدة ما، أن يطلب من المستأجر نزعها وتعويضه عند الاقتضاء عن الاضرار التي تصيب العقار من هذا النزع. أما اذا آثر المؤجر أن يحتفظ بالتحسينات ويدفع أحدى القيمتين المتقدم ذكرهما، فيجوز للقاضي أن يعين له مهلاً لادائها.

قد يقوم المستأجر بانفاق مصروفات على العين المؤجرة خلال فترة الإيجار، تلك المصروفات أما أن تكون ضرورية أو كمالية أو نافعة:

١ ـ بالنسبة للمصروفات الضرورية، هي تلك التي تلزم للمحافظة على العين من الهلاك أو التلف. اذا اضطر المستأجر إلى انفاق مصروفات ضرورية لحفظ العين، كان له الرجوع بها على المؤجر الذي يلتزم بها طبقاً لالتزامه بالصيانة. وطبقاً للقواعد العامة التي تقضي بأنه على المالك الذي يرد إليه ماله أن يؤدي إلى الحائز جميع ما أنفقه من المصروفات الضرورية. وللمستأجر الحق في حبس العين حتى يستوفي تلك المصروفات سواء أكان قد انفقها باذن المؤجر أو بغير أذنه.

٢ ـ أما عن المصروفات الكمالية فتنفق من أجل زخرفة العين وتجميلها، والقاعدة أنه لا يجوز للمستأجر المطالبة بشيء منها، ولكن يجوز له أن ينزع المنشآت الكمالية بشرط أن يعيد الشيء إلى حالته الأولى إلا اذا أختار المالك أن يستبقيها مقابل دفع قيمتها مستحقة الإزالة.

٣ ـ وبالنسبة للمصروفات النافعة فهي تلك التي تؤدي إلى الزيادة من قيمة العين المؤجرة دون أن تدخل في عداد مصروفات الصيانة، كالبناء أو الغراس بالعين أو وضع أجهزة للتكييف أو توليد الكهرباء بالعين. ويجب التفرقة بين فرضن:

الأول: إقامة المستأجر للمباني والمنشآت في العين المؤجرة بعلم المؤجر ودون معارضته. يلتزم المؤجر بأن يرد للمستأجر عند انقضاء الإيجار ما أنفقه أو أن يدفع ما زاد في قيمة العقار بسبب هذه المنشآت، ولا يجوز للمؤجر أن يطلب إزالتها.

وطبقاً لقضاء النقض فان ملكية المنشآت تكون للمستأجر طوال مدة الاجارة ولا تؤول إلى المؤجر إلا بعد انتهاء الإيجار، إلا أن حق المستأجر على تلك المنشآت لا يعدو أن يكون حقاً مصيره الحتمي إلى الزوال بانتهاء الإيجار إذ لا يكتسب عليها حقاً بوصفها مالاً ثابتاً إلا لفترة محدودة، فلا يجوز له أن يحصل بموجب هذا الوضع على حق دائم على ملك الغير بأخذ العقار المبيع بالشفعة باعتباره جاراً مالكاً.

الثاني: إقامة المباني أو المنشآت دون علم المؤجر أو بالرغم من معارضته. يكون المؤجر بالخيار بين طلب إزالتها مع التعويض عن الضرر الذي يصيب العين من هذه الإزالة أن كان له مقتض، وبين الابقاء على المنشآت مقابل دفع أقل القيمتين: تكاليف انشائها أو ما زاد في قيمة العين بسببها.

وتبين محكمة النقض حكم المنشآت أثناء فترة التعليق (خيار المؤجر) بقولها: «أن البناء الذي يقيمه المستأجر من ماله الخاص دون إذن من المؤجر يكون ملكاً لصاحب العين المؤجرة معلقاً على شرط واقف هو إعلان رغبته في تملك البناء ويعد مملوكاً للمستأجر تحت شرط فاسخ هو ظهور رغبة المؤجر في تملكه. ولما كان الثابت أن المؤجر لم يبد رغبته في تملك المباني التي أقامها المستأجر فان تلك المباني تبقى مملوكة لهذا الأخير ولا يحق للمؤجر أن يطالب بمقابل انتفاع عنها. ولا يلحق البناء بملكية الأرض بحكم الالتصاق طالما أظهر المالك رغبته في الإزالة، فاذا كان المؤجر قد أظهر رغبته في إزالة المباني فانها تبقى مملوكة للمستأجر حتى يقوم بازالتها أثناء مدة الإيجار أو عند انتهائها».

ولعدم تعلق الأحكام السابقة بالنظام العام، جاز الاتفاق في عقد الإيجار على ما يخالفها. ولهذا قضت محكمة النقض بصحة اتفاق الطرفين على أن تؤول المباني والغراس والتحسينات التي استحدثها المستأجر إلى المؤجر عند انتهاء الاجارة. وقضت أيضاً بأنه اذا ثبت من قرائن الحال أن نية

المتعاقدين اتجهت إلى عدم اعمال حق المؤجر في طلب إزالة ما يقيمه المستأجر على العين المؤجرة من مبان، فلا يكون للمؤجر طلب الازالة.

المطلب الثالث
المساهمة في حفظ المأجور وصيانته

(أ) التزام المستأجر بتنبيه المؤجر إلى الإصلاحات:

يجب على المستأجر أن ينبه المالك بلا إبطاء إلى جميع الاعمال التي تستوجب تدخله كإصلاحات مستعجلة أو اكتشاف عيوب غير متوقعة أو اعتداء على حقوقه أو اعتراضات مختصة بالملكية أو بحق عيني أو بضرر أحدثه شخص ثالث، وإلا كان مسئولاً (م ٥٧٥).

(ب) حق المؤجر في اجراء الاصلاحات:

يحق للمؤجر أن يجري، بالرغم من معارضة المستأجر، جميع الاصلاحات المستعجلة التي لا يمكن تأجيلها إلى وقت إنتهاء العقد.

غير أنه إذا حرم المستأجر بسبب تلك الإصلاحات الانتفاع بالمأجور كله أو بقسم كبير منه مدة تتجاوز سبعة أيام، فله أن يطلب فسخ العقد أو تخفيض البدل على نسبة الوقت الذي حرم فيه استعمال المأجور.

ويجب على المؤجر أن يسهر على الإصلاحات المستعجلة وأن ينبه المستأجر قبل اجرائها بمدة كافية، واذا لم يقم بذاك التنبيه عد مسئولاً، ما لم يكن هناك مانع قاهر لم ينشأ عن اهماله (م ٥٥٤).

(جـ) مساهمة المؤجر والمستأجر في صيانة المأجور:

١ ـ القاعدة هي التزام المؤجر بتسليم المأجور في حالة يصلح معها لان يفي بما أعد له من منفعة، وان يقوم في اثناء الاجارة بجميع الاصلاحات والترميمات اللازمة لحفظ المأجور. ويجب على المؤجر أن يتعهد المأجور بالصيانة ليبقى على الحالة التي سلم بها.

أن المؤجر يلزمه ألا يقتصر على تسليم المأجور بحالة يتسنى معها للمستأجر، أن يستعمله للغرض المقصود منه بحسب ماهيته أو بحسب التخصيص الذي اتفق عليه المتعاقدان بل يلزمه أيضاً أن يقوم بصيانة المأجور وملحقاته لابقائه على الحالة المشار إليها.

ومن أمثلة الترميمات اللازمة تقوية الاساسات وترميم تصدع الجدران والأرضيات والسلم والتركيبات الكهربائية والصحية، وإعمال البياضة والدهانات.

ويلتزم المؤجر أيضاً بتكليس جدران الغرف وتجديد التلوين واستبدال الأوراق وترميم السطوح ولو كانت مقصورة على أشغال بسيطة من تكليس أو ترميم، ويتحمل المؤجر أيضاً نفقة تنظيف الآبار وحفائر المراحيض ومصاريف المياه.

ولكن التزام المؤجر باجراء الترميمات والاصلاحات الكبرى السابقة لا يتعلق بالنظام العام، ومن ثم يجوز اتفاق المتعاقدين على خلاف ذلك، ويمكن ان يتحملها المستأجر اذا وجد نص أو عرف يقضي بذلك.

٢ ـ وكقاعدة عامة يلتزم المستأجر بتحمل الاصلاحات والترميمات الصغرى في المأجور إلا إذا كان العقد أو العرف يعفيانه منها. ويقصد بالاصلاحات الصغرى:

ـ إصلاح بلاط الغرف اذا كان بعضه فقط مكسراً.

ـ إصلاح زجاج النوافذ، ما لم يكن السبب في كسرها البرد أو طارىء غير عادي أو قوة قاهرة مما لا يعزى إلى خطأ من المستأجر.

ـ إصلاح الأبواب والنوافذ المشبكة واخشاب الحواجز ومغالق الدكاكين والمفصلات والزلج والاقفال.[١]

(د) اعمال الالتزام بالترميم والصيانة:

إذا تأخر المؤجر عن اجراء الاصلاحات الواجبة عليه فللمستأجر أن

---

(١) م ٥٤٧ : ٥٥٠ موجبات.

يجبره على اجرائها بالطرق القضائية، واذا لم يفعل كان للمستأجر أن يستصدر من المحكمة إذناً في اجرائها بنفسه على أن يستوفي نفقتها من بدل الإيجار.

الأصل هو قيام المدين بتنفيذ التزامه عيناً، أي أن المؤجر يلتزم بإجراء الصيانة والترميمات التي يقتضيها الانتفاع بالمؤجر. واذا تأخر المؤجر بعد اعذاره عن القيام بتنفيذ التزامه بصيانة العين المؤجرة لتبقى على الحالة التي سلمت بها أو أخل بما عليه من واجب القيام في أثناء الاجارة بجميع الترميمات الملقاة عليه فان للمستأجر أن يحصل على ترخيص من القضاء في اجراء ذلك بنفسه وفي استيفاء ما أنفقه خصما من الأجرة.

ويجوز للمستأجر أن يلجأ إلى قاضي الأمور المستعجلة[1] اذا كانت الحالة تبرر ذلك. ويجوز له دون ترخيص من القضاء أن يقوم باجراء الترميمات المستعجلة مما يلزم به المؤجر سواء كان العيب موجوداً وقت بدء الانتفاع أو طرأ بعد ذلك اذا لم يقم المؤجر بعد اعذاره بتنفيذ هذا الالتزام في ميعاد مناسب، على أن يستوفي المستأجر ما أنفقه خصماً من الأجرة.

وبالمقابل فان اعذار المستأجر للمؤجر بإجراء الترميمات لا يكون واجباً على المستأجر - إلا اذا رغب هو في اجرائها بعد تقاعس المؤجر، فاذا لم يرغب في ذلك فلا يصح مؤاخذته لعدم اعذاره للمؤجر، ولا يسأل عما يصيب العين المؤجرة من تلف بسبب عدم القيام بهذه الترميمات مسئولية تقصيرية لأن مسئوليته في علاقته بالمؤجر لا تحكمها إلا قواعد المسئولية العقدية، وهو بمقتضى العقد ملزم باخطار المؤجر بما تحتاج إليه العين المؤجرة من ترميمات.

ومن جهة أخرى فان اجراء الترميمات الضرورية يعتبر حقاً للمؤجر ولا يمكن للمستأجر أن يمنعه من اجراء الترميمات المستعجلة التي تكون ضرورية لحفظ العين المؤجرة، على أنه اذا ترتب على هذه الترميمات إخلال كلي أو جزئي بالانتفاع بالعين جاز للمستأجر أن يطلب تبعاً للظروف أما فسخ الإيجار

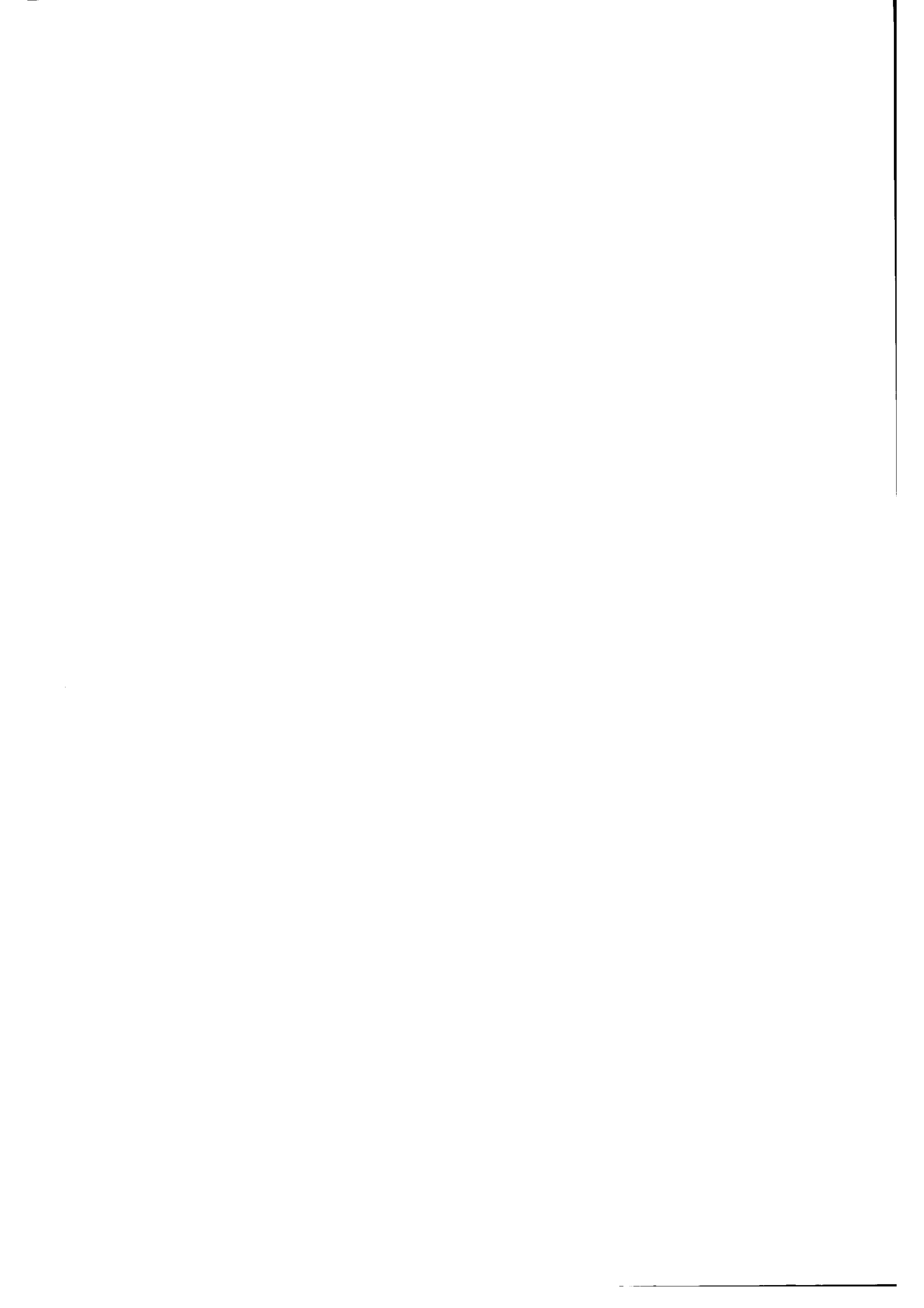
---

(١) استئناف جبل لبنان رقم ٤١٦ في ١٠/٦/١٩٧٠، المصنف ص ١٥.

أو انقاص الأجرة. . . واذا بقي المستأجر في العين إلى أن تتم الترميمات، سقط حقه في طلب الفسخ.

والتنفيذ العيني لالتزام المؤجر على النحو السابق لا يخل بحقه في طلب الفسخ أو نقص الأجرة، فالأجرة مقابل انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة الانتفاع المتفق عليه في العقد، فاذا نقص هذا الانتفاع بفعل المؤجر، فان الأجرة تنقص بقدر ما نقص منه من وقت حصول هذا النقص. وتطبيقاً لذلك قضى بأن تمكين المستأجر من استعمال المصاعد ليس منحة من المؤجر وإنما هو التزام يقع على عاتقه وأن المستأجر محق في انقاص الأجرة لأن المؤجر حرمه من الانتفاع بالمصاعد، واستمراره في ذلك منوط باستمرار المؤجر في الاخلال بالتزامه المذكور.

وللمستأجر بالاضافة إلى ما سبق الحق في طلب التعويض عن الضرر الناجم بسبب نقص الانتفاع بالعين بشرط أن يكون الضرر ناشئاً عن فعل المؤجر، أما أن كان الهلاك أو التلف راجعاً إلى سبب لا يد للمؤجر فيه، فلا يجوز للمستأجر المطالبة بتعويض.



الفصل الثالث
انقضاء الإيجار

نعرض في البداية لانتقال الإيجار أي لمدى جواز التنازل عن الإيجار والإيجار من الباطن، ثم نبين انقضاء الإيجار عند انتهاء مدته، ونستعرض في النهاية الحالات التي ينتهي بها الإيجار قبل نهاية المدة.

المبحث الأول
التنازل عن الإيجار والإيجار من الباطن

المطلب الأول
ماهية كل من النظامين

يقوم المستأجر، أحياناً بالتعاقد مع شخص آخر على أن يخوله حق الانتفاع بالمأجور، كله أو بعضه، لقاء أجر معين أو على أن ينزل إليه عن حقوقه والتزاماته الناشئة عن عقد الإيجار.

فالإيجار من الباطن أو التأجير الثانوي هو إيجار جديد يعقد بين المستأجر الأصلي والمستأجر من الباطن، يقوم فيه الأول بدور المؤجر لحقه في الانتفاع، وتخضع العلاقة بين الطرفين للعقد المبرم بينهما دون عقد الإيجار الأصلي الذي يظل قائماً في نفس الوقت بين المستأجر الأصلي

والمؤجر له، ويمكن أن تتشابه شروط العقدين أو يختلف مضمون كل منهما عن الآخر. ويوجد بذلك إلى جانب عقد الإيجار الأصلي عقد إيجار جديد بين المستأجر الأصلي والمستأجر الجديد الذي يسمى بالمستأجر من الباطن أو المستأجر الثانوي.

أما في التنازل عن الإيجار فتنهي علاقة المستأجر الأصلي بالمؤجر حيث يحيل الأول حقوقه والتزاماته الناشئة عن العقد إلى المتنازل إليه. فالعقد الأصلي يظل قائماً مع تغير أحد أطرافه وهو المستأجر الذي يحيل إلى المستأجر الجديد حقوقه والتزاماته قبل المؤجر.

ونوجد بذلك أمام حوالة عقد، حيث لا يوجد سوى عقد إيجار واحد يقوم بين المؤجر والمتنازل إليه، ويخرج المستأجر الأصلي من العلاقة.

المطلب الثاني
الأصل هو جواز التنازل عن الإيجار والإيجار من الباطن

يجوز للمستأجر أن يؤجر كل المأجور أو جزءاً منه، وأن يتنازل عن الاجارة لغيره، ما لم يكن قد نص في العقد على منعه من الإيجار أو التنازل أو كان هذا المنع مستفاداً من ماهية المأجور (م ٥٨٤ موجبات).

القاعدة إذن هي حرية المستأجر في النزول عن الإيجار أو التأجير من الباطن. فالأصل هو الاباحة والاستثناء هو الحظر سواء بالاتفاق أو بنص القانون:

١ ـ يجوز للمتعاقدين الاتفاق على حرمان المستأجر من رخصة التنازل عن الإيجار أو الإيجار من الباطن. ويعتبر هذا الاتفاق شرطاً مانعاً. وقد يرد الشرط المانع مطلقاً وقد يرد موصوفاً، حيث يمكن الاتفاق على منع المستأجر من التنازل عن الإيجار أو التأجير من الباطن عن كل المأجور أو

عن بعضه إلا بعد موافقة المالك أو بعد تقاضيه نسبة أو مقابل معين.

أن منع التنازل عن الإجارة لا يفيد منع المستأجر من التأجير من الباطن ما لم يكن مصرحاً به، ولكن منع المستأجر من التأجير من الباطن يفيد منعه من التنازل لغيره ولو مجاناً وإن لم يصرح بهذا المنع.

ومنع المستأجر من الإيجار يجب أن يفهم بمعناه المطلق فهو يستلزم منعه من الإيجار حتى لو كان مختصاً بجزء من المأجور أو كان الغرض منه إحلال شخص آخر ولو كان مجاناً.

وإذا شرط أن للمستأجر حق الإيجار أو التنازل برضى المؤجر، فليس للمؤجر أن يرفض الإيجار أو التنازل لغير سبب مشروع.

والشرط المانع قد يكون صريحاً وقد يستفاد ضمناً من العلاقة بين المؤجر والمستأجر، إلا أنه ينبغي أن يكون واضحاً لا لبس فيه، ويستخلص من الظروف التي لا تدع مجالاً للشك فيه، كما لو علم المؤجر بالنزول عن الإيجار أو التأجير وسكت مدة طويلة دون اعتراض، وكما لو طالب المتنازل إليه بالأجرة أو قبضها منه. ويجوز إثبات موافقة المؤجر كواقعة مادية بكافة طرق الإثبات.

٢ ـ ويمكن أن يستفاد منع المستأجر من التنازل عن الإيجار أو التأجير من الباطن، من طبيعة الشيء المأجور نفسه، وذلك كما لو كان المأجور معداً للاستغلال بواسطة المستأجر شخصياً ولا تسمح طبيعته المغايرة في شخص المستغل، كمحل تجاري ذي طابع عائلي روعي فيه الأعتبار الشخصي للمستأجر ولا تسمح طبيعته بوجود مستأجر اجنبي له.

٣ ـ وفي كل حال لا يجوز للمستأجر أن يتنازل أو يؤجر الشيء لاستعمال يختلف عن الاستعمال المعين في العقد أو المستفاد من ماهيته الشيء أو لاستعمال يكون أكثر عبئاً (م ٥٨٥). وذلك كما لو كان المأجور معداً للاستغلال السكني العادي فيقوم المستأجر بالتنازل عنه أو تأجيره لغرض صناعي أو تجاري يتنافى مع طبيعته وموقعه.

المطلب الثالث

جواز النزول عن الإيجار

في حالة بيع المؤسسة التجارية

الأصل، كما رأينا، هو حرية المستأجر في النزول عن الإيجار أو التأجير من الباطن ما لم يتفق على منعه من ذلك.

أورد المشرع على ذلك المبدأ تحفظاً هاماً[(١)] بالنسبة للمؤسسة التجارية، فاذا كان الأمر خاصاً بإيجار عقار انشئت به مؤسسة تجارية وأراد المستأجر صاحب هذه المؤسسة بيعها فان عقد الإيجار ينتقل إلى المشتري ولو كان هناك شرط مانع في العقد، أي أنه يتم التنازل عن إيجار العقار ضمن عناصر عملية بيع المؤسسة إلى المشتري بالرغم من معارضة المؤجر أي بالرغم من وجود اتفاق على منع التنازل عن الإيجار.

ذلك أن حق الإيجار يعتبر جزءاً من المؤسسة التجارية وأن كل مساس بحق المستأجر في التأجير الثانوي أو التنازل من شأنه أن ينتقص من قيمة المؤسسة، ويجب أن يتمكن التاجر من بيع المؤسسة أو تأجيرها.

واذا ورد في عقد إيجار محل معد للاستثمار التجاري شرط يمنع المستأجر من الإيجار الثانوي أو التنازل عن الإيجار إلا بموافقة المالك فلا يحق للمالك رفض التنازل عن الإيجار إلا لسبب مشروع، وأن ضرورة وجود سبب مشروع لرفض المالك ليست سوى إلا أحد تطبيقات نظرية اساءة استعمال الحق التي تقضي بان لا يستعمل الانسان حقه بصورة تصر بالغير ولا تفيده.

وقد نص المشرع على هذا الاستثناء استجابة لمقتضيات الحياة الاقتصادية التي تتطلب الرواج المالي المرتبط بحرية تداول العناصر التجارية.

---

(١) م ١٠١٩، ١٢ من المرسوم الاشتراعي رقم ١١ في ١١ تموز ١٩٦٧ معدل بالمرسوم ١٩٧٧/٩٧.

ونظراً لصعوبة التصرف في المتجر دون الاستمرار في الانتفاع بعقد الإيجار فان النص أعتبر التنازل عن الإيجار نافذاً في حق المؤجر بالرغم من وجود الشرط المانع.

وحرية التصرف في المتجر بكافة عناصره ومقوماته أ.ر يتعلق بالنظام العام الاقتصادي ويمتنع بالتالي حظر هذه الحرية أو تقييدها، أي أن الحق في الاجارة يندمج في المتجر ويبطل كل شرط من شأنه حظر التنازل عنها، وتقضي به المحكمة من تلقاء نفسها، ويجوز التمسك به لأول مرة أمام محكمة التمييز ما دامت عناصره كلها مطروحة على محكمة الموضوع ولا تحتاج إلى بحث أو تحري جديد من محكمة التمييز.

شروط ابقاء الإيجار لمشتري المؤسسة التجارية:

يشترط لصحة التنازل عن الإيجار للمشتري الجديد ونفاذه في مواجهة المؤجر بالرغم من وجود الشرط المانع في العقد عدة شروط:

أولاً ـ انشاء مؤسسة تجارية في العين المؤجرة: ينبغي أن نكون بصدد مصنع أو متجر انشأه المستأجر الأصلي في العين المؤجرة ليمارس فيه نشاطاً تجارياً. والمتجر طبقاً لتعريف القضاء هو منقول معنوي يشمل جميع عناصره من ثابت ومنقول ومن مقومات معنوية كالعملاء والسمعة التجارية والحق في الاجارة والرخص والاجازات وحقوق الملكية الأدبية والفنية والصناعية، ومقومات مادية أهمها المهمات كالآلات والأثاث التجاري والسلع.

وتعتبر المقومات المعنوية عماد فكرة المتجر وأهم عناصره، ولا يلزم توافرها جميعاً لتكوينه بل يكتفي بوجود بعضها، ويتوقف تحديد العناصر التي لا غنى عنها لوجود المحل التجاري على نوع التجارة التي يزاولها المحل، إلا أن عنصر الاتصال بالعملاء والسمعة التجارية يعد العنصر المعنوي الرئيسي الذي لا يوجد المحل التجاري إلا به، ويمكن أن يقتصر البيع عليه وحده.

ولمحكمة الموضوع سلطة تقدير مدى كفاية العناصر المعروضة لوجود المتجر، دون التقيد بالوصف أو التقدير الذي يضيفه المتعاقدان على العقد.

ويجب أن تثبت الصفة التجارية للنشاط الذي كان يزاوله المتنازل وقت إتمام بيع المتجر، فالعبرة في اعتبار العين المؤجرة من قبيل المتجر الذي يباح التنازل عن إيجاره إنما يكون وقت البيع لا بعده، ولا يؤثر في ذلك استغلال المشتري للمكان في تاريخ لاحق على البيع في ممارسة عمل تجاري.

ولا ينطبق وصف المتجر أو المصنع على المكان الذي يباشر منه أحد الحرفيين أو المهنيين نشاطه بمفرده كالحياكة والحلاقة والمحاماة والطب، ولو وجدت في المكان بعض البضائع والأدوات. وتشترط محكمة النقض لاسباغ الصفة التجارية على عمل صاحب الحرفة أن يستخدم عمالاً وآلات وأن يضارب على عمل هؤلاء العمال أو انتاج تلك الآلات، أما إذا اقتصر الأمر على مباشرة حرفته بمفرده انتفت صفة المضاربة ويصبح من الحرفيين ولا يعتبر أنه قد أنشأ متجراً بالمكان المؤجر إذ تقوم صلته بعملائه في هذه الحالة على ثقتهم في شخصه وخبرته، بخلاف المحل التجاري الذي يتردد عليه العملاء لثقتهم فيه كمنشأة مستقلة عن شخص مالكه.

وتؤكد محكمة النقض أنه ينبغي أن يكون المتجر مملوكاً لمستأجر العين، حيث يلزم أن يكون هناك متجر مملوك لشخص ومقام على عقار مملوك لشخص آخر ويكون مالك المتجر مستأجراً لهذا العقار، سواء كان هو الذي أنشأه بنفسه أم كان قد تلقى ملكيته ممن أنشأه، أو كان مستأجراً من الباطن. ولا ينطبق الحكم على مالك العقار الذي ينشيء فيه محلاً تجارياً ويؤجره للغير خالياً أو مفروشاً، فالأمر يقتصر على حالة بيع المتجر وليس تأجيره، فاذا أجر المستأجر المصنع أو المتجر دون إذن المالك كان ذلك تأجيراً من الباطن يبرر الفسخ والاخلاء.

ثانياً: ويشترط أن لا يغير المشتري طبيعة الاستثمارات السابقة، أي أن يكون شراء المحل التجاري بقصد ممارسة النشاط ذاته الذي كان يزاوله بائع المتجر، ولا يغير من ذلك جواز استبعاد الاسم التجاري من العناصر التي ينصب عليها بيع المتجر، ولا ينال من توافر شروط بيع المتجر إضافة المشتري

نشاطاً آخر إلى النشاط الذي يزاوله المستأجر البائع في المحل المبيع.

ويجدر الإشارة أخيراً إلى أنه يجب أن يكون استعمال العين كمتجر أو مصنع متفقاً عليه أو مسموحاً به، أما اذا كان هذا الاستعمال محظوراً فان مخالفة المستأجر لهذا الحظر دون موافقة المؤجر يعتبر نقضاً من جانبه لما تم الاتفاق عليه، مما يوجب رد مسعاه عليه، فلا يحق له تبعاً لذلك أن يتخذ من المخالفة سبيلاً لمقارفة مخالفة أخرى هي التنازل عن الإيجار على خلاف شروط العقد.

يعول القضاء على النشاط الفعلي الذي يمارسه البائع في العين المؤجرة عند البيع ولو كان هذا النشاط مخالفاً أو مغايراً للنشاط المصرح به في عقد الإيجار فالعبرة في ذلك هي بحقيقة الواقع، وليس بما أثبت بعقد البيع أو بما أفصح عنه في عقد الإيجار غرضاً للاستعمال، بمعنى أن العين اذا أجرت لإقامة متجر أو مصنع بها وقعد المستأجر عن ذلك واستعملها في غرض مخالف، فليس له أن يبيعها كمؤسسة تجارية متذرعاً بما أثبت بعقد الإيجار غرضاً للاستعمال، كما أنه اذا أنشأ المستأجر متجراً أو مصنعاً بالعين خلافاً لغرض الاستعمال المتفق عليه[1]، فان ذلك لا يحول دون بيعها متى توافرت الشروط المنصوص عليها في القانون، وليس من بينها أن يتفق غرض الاستعمال الوارد بالعقد مع النشاط الذي يمارس بالعين وقت بيعها.

ثالثاً: ينتقل عقد الإيجار بنفس الشروط والاحكام من المستأجر الأصلي إلى المستأجر الجديد (مشتري المؤسسة التجارية)، ويصبح هذا الأخير ملتزماً قبل المؤجر بكافة الموجبات الناتجة عن العقد المذكور.

رابعاً: اذا رأى المؤجر أن بدل الإيجار المحدد في الاجارة المتنازل عنها لم يعد متناسباً والظروف فانه يحق له مراجعة القضاة لتحديد الأجر العادل.

ولأجل تحديد الأجر العادل توزع قيمة الأرض على عدد الطوابق

---

(١) بشرط أن يكون هذا التغيير مشروعاً بطبيعة الحال.

القائمة مع مراعاة أهمية كل منها وحالته وميزاته بالنسبة إلى الطوابق الأخرى، وتوزع قيمة الأرض على خمسة إذا كانت الطوابق تقل عن هذا العدد.

خامساً: يجب أبلاغ المؤجر (مالك العقار الذي توجد به المؤسسة التجارية) ببيع المؤسسة خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ البيع، حيث يكون له حق الأفضلية في تملكها بالثمن المعين بالعقد ما لم يكن البيع قد تم بالمزاد، أي أنه ليس للمؤجر ممارسة حق الأفضلية في حالة البيع بالمزاد. ويجب استعمال حق الافضلية خلال مهلة عشرة أيام من تاريخ ابلاغ المؤجر بالبيع. ويشترط لإستعمال هذا الحق عرض كفالة بالثمن من مصرف مقبول من الحكومة.

وبتمام البيع يفقد الحق في الاجارة استقلاله ويندمج في المتجر ويصبح عنصراً من عناصره، وتثبت للمشتري عليه جميع سلطات المالك حيث يمكن له التصرف فيه بجملته بما في ذلك حق الاجارة، ويسري ذلك في حق المؤجر رغم وجود الحظر الوارد في عقد الإيجار الأصلي بعدم التنازل عن الإيجار، إلا أنه لا يستطيع التصرف في الحق في الاجارة منفصلاً عن بقية عناصر المحل التجاري.

المطلب الرابع
آثار التنازل عن الإيجار والإيجار من الباطن

أولاً: إذا تم التنازل عن الإيجار فان عقد الإيجار ينتقل إلى المتنازل إليه الذي يصبح بدوره مستأجراً ويحل محل المستأجر الأصلي فيما له من حقوق وما عليه من التزامات متولدة عن عقد الإيجار. ويخضع التنازل عن الإيجار لاحكام الحوالة، ويترتب على ذلك أن يقوم المتنازل له مقام المتنازل في الحقوق والموجبات الناشئة عن العقد. وتنتقل حقوق والتزامات المتنازل الناشئة عن عقد الإيجار إلى المتنازل له.

إما إذا أبرم المؤجر مع المتنازل إليه (المستأجر الجديد عقد إيجار

جديد يتضمن شروطاً وقيوداً تحكم العلاقة بينهما، فان هذا العقد يضحى شريعة المتعاقدين الذي ارتضيا التعامل على أساسه.

ثانياً: إذا تم التأجير من الباطن فان العلاقة بين المستأجر الأصلي والمستأجر من الباطن تخضع لعقد الإيجار المبرم بينهما، وقد يختلف هذا العقد الثانوي عن العقد العقد الأصلي في شروطه واحكامه.

ثالثاً: يكفل المستأجر الأصلي من يؤجره أو يتنازل له عن الاجارة ويبقى ملزماً تجاه المؤجر بجميع الموجبات الناشئة عن العقد.

ولكن هذا الالتزام يزول في حالتين:

١ ـ إذا استوفى المؤجر مباشرة بدل الإيجار من يد المستأجر الثاني أو المتنازل له بدون أن يبدي أي تحفظ في شأن حقه على المستأجر الأصلي.

٢ ـ إذا رضي المؤجر صراحة بإيجار المستأجر لشخص آخر أو بتنازله عن الاجارة له بدون أن يبدي أي تحفظ في شأن حقه على المستأجر الأصلي.[١]

مؤدى ذلك أنه اذا رضي المؤجر صراحة بالتنازل أو استوفى البدل مباشرة من المتنازل له أو من المستأجر الثانوي دون تحفظ ترتب على ذلك براءة المستأجر الأصلي قبل المؤجر من جميع التزاماته الناشئة عن العقد، وبراءته أيضاً من كفالة المتنازل له أو المستأجر الثانوي في تنفيذ التزاماته.

رابعاً: أن المستأجر الثاني أو المتنازل له عن الاجارة، يكون ملزماً مباشرة تجاه المؤجر بقدر ما يكون للمستأجر الأصلي في ذمته من الدين وقت الانذار المرسل إليه من المؤجر.

وليس للمستأجر الثاني أو المتنازل له أن يتمسك قبل المؤجر بما دفعه مقدماً من الأجرة للمستأجر الأصلي إلا في الحالتين الآتيتين:

١ ـ إذا كان الدفع منطبقاً على العرف المحلي، أي اذا كان العرف

(١) استئناف بيروت رقم ٦٢٨ في ٢٩ نيسان ١٩٧٤، المصنف ص ٩٤.

يقضي بتعجيل الاجرة.

٢ ـ اذا كان مثبتاً بسند ذي تاريخ صحيح، أي اذا كانت الأجرة التي عجلها المستأجر مثبتة بسند ذي تاريخ ثابت.

خامساً: للمؤجر، في جميع الاحوال التي يحق له فيها مقاضاة المستأجر الأصلي، أن يقيم الدعوى مباشرة على المستأجر الثاني أو على المتنازل له مع بقاء حقه في مقاضاة المستأجر الأصلي. ويحق للمستأجر الأصلي دائماً أن يتدخل في الدعوى.(١)

المبحث الثاني
انقضاء مدة الايجار

الأصل أن ينقضي الإيجار بانقضاء المدة المتفق عليها في العقد، إلا أن القانون فرض الامتداد الاجباري لعقود الايجار الواردة على العقارات المبنية، على نحو لا يمكن للمؤجر انهاءه إلا لأسباب محددة على سبيل الحصر كما سنرى في الباب الثاني. ونعرض فيما يلي لانقضاء مدة الإيجار.

القاعدة هي انقضاء الإيجار بانقضاء المدة المحددة له، أو بالتنبيه في حالة عدم تحديد المدة. ويمكن أن يتم تجديد العقد ضمنياً فيما بين أطرافه.

(أ) انقضاء مدة الإيجار:

اذا عقد الإيجار دون اتفاق على مدة أو عقد لمدة غير معينة أو تعذر إثبات المدة المدعاة، أعتبر الإيجار منعقداً للفترة المعينة لدفع الأجرة.

وتنص على ذلك المادة ٥٩١ بقولها: اذا لم يعين الأجل، عدت الاجارة معقودة لمدة سنة أو ستة أشهر أو أسبوع أو يوم حسبما يكون البدل معيناً لسنة أو نصف سنة أو لشهر الخ... وينتهي عقد الإيجار بحلول أحد

---

(١) م ٥٨٦ : ٥٨٩ موجبات.

هذه الآجال بدون حاجة إلى طلب التخلية، ما لم يكن هناك عرف مخالف.

ولم يضع المشرع حداً أقصى أو أدنى لمدة الإيجار. يستطيع المتعاقدان تحديد أية مدة للإيجار ما دامت هذه المدة لا تجعل الإيجار مؤبداً أو في حكم المؤبد، فإذا اتفقا على مدة طويلة تجعل الإيجار في حكم المؤبد أو اتفقا على مدة يتعذر تحديدها انعقد الإيجار لمدة يحددها القاضي تبعاً لظروف وملابسات العقد. ويوجب القانون شهر عقد الإيجار لنفاذه في مواجهة الغير إذا زادت مدته عن ثلاث سنوات.

تنتهي اجارة الاشياء حتماً عند حلول الأجل المتفق عليه بين المتعاقدين بدون حاجة إلى طلب التخلية، مع مراعاة الاتفاق المخالف اذا وجد، ومراعاة الاحكام الخاصة بايجار الأراضي الزراعية كما سنرى في الباب الثالث (م ٥٩٠).

مؤدى ذلك أن ينتهي الإيجار المحدد المدة بانتهاء المدة المحددة له في العقد دون حاجة إلى تنبيه إو انذار، هذا ما لم يتفق الأطراف على ضرورته. فاذا أمتنع المستأجر أو تأخر عن رد العين - دون رضاء المؤجر - في نهاية المدة المحددة فانه يعد مغتصباً، ويجوز الحكم عليه بالاخلاء والتعويض.

(ب) التنبيه بالاخلاء:

يلزم التنبيه لأنهاء عقد الايجار الغير محدد المدة، وكذلك في العقد المحدد المدة الذي يتفق فيه الأطراف على ذلك. ورأينا أنه اذا لم يتفق المتعاقدان على مدة الإيجار أو عقد لمدة غير معينة أو تعذر إثبات المدة، فان القانون يحددها بالمدة المحددة لدفع الأجرة.

وتمتد هذه الفترة لفترات أخرى إلى أن يبدي أحد الطرفين رغبته في الانهاء بالتنبيه على الآخر قبل انقضاء الفترة المحددة لدفع الأجرة.

أن التنبيه بالاخلاء هو تصرف قانوني صادر من جانب واحد يتضمن رغبة صاحبه استناداً إلى ارادته في انهاء الإيجار، فيجب أن يشتمل على ما يفيد بغير غموض الافصاح عن هذه الرغبة، ولا يلزم احتواء التنبيه على ألفاظ معينة أو تحديد سبب الاخلاء، ويكفي لتحقيق الأثر المترتب عليه دلالة عبارته في عمومها على القصد منه وهو ابداء الرغبة في اعتبار العقد منتهياً في تاريخ معين.

ويجب اتمام التنبيه في المواعيد المتفق عليها، أو التي يقضي بها العرف أو ينص عليها القانون.

ولا يشترط في التنبيه شكل خاص ما لم يتفق على شكل معين، ويكون إثباته طبقاً للقواعد العامة، ويقع عبء الإثبات على من يدعي حصوله. ويصدر التنبيه من أحد طرفي العقد مؤجراً كان أو مستأجراً ويوجه إلى الطرف الآخر.

وينبغي وصول التنبيه إلى علم من وجه إليه، ويعتبر وصوله قرينة على العلم ما لم يقم الدليل على عكس ذلك. وبتمام التنبيه يرتب أثره القانوني المتمثل في انحلال الرابطة العقدية القائمة بين الطرفين بعد مدة معينة. يتقرر تحديد هذه المدة لمصلحة الطرف الموجه إليه التنبيه حتى لا يفاجأ بما لم يكن في حسبانه قبل أن يتهيأ لمواجهة ما يترتب على ذلك من وضع جديد. فاذا ما تحقق الأمر انقضى العقد فلا يقوم من بعد إلا بأيجاب وقبول جديدين، وترتيباً على ذلك لا وجه للقول ببطلان التنبيه الذي يتجاوز فيه موجهه الميعاد المحدد لانتفاء مبرر هذا البطلان قانوناً. وأن جاز للطرف الموجه إليه التنبيه أن يختار بين انهاء العقد قبل استيفائه الفترة التي حددها القانون لمصلحته وبين التمسك باستكمال هذه الفترة قبل انهاء العقد.

ومن المقرر أن الادعاء بعدم حصول التنبيه بالاخلاء في الميعاد هو دفاع يخالطه واقع ولا يجوز بالتالي أثارته لأول مرة أمام محكمة التمييز.

(جـ) التجديد الضمني للإيجار:

إذا انتهى عقد الإيجار وبقي المستأجر واضعاً يده على المأجور بعلم

المؤجر دون اعتراض منه، اعتبر الإيجار قد تجدد بشروطه عينها وللمدة نفسها اذا كان الإيجار معقوداً لمدة معينة.

واذا لم تكن المدة معينة، جاز لكل من المتعاقدين ان يفسخ العقد. غير أنه يحق للمستأجر أن يستفيد من المهلة المعينة بمقتضى العرف المحلي لاخلاء المكان (م ٥٩٢).

- **يشترط لتجديد الإيجار** أن تكون الاجارة قد أنتهت، وأن يبقى المستأجر في العين بقصد التجديد وعدم اعتراض المؤجر، كسكوته مدة كافية على بقاء المستأجر بالعين رغم علمه بذلك.

ولا يتجدد الإيجار ضمنياً اذا اتفق في العقد على انتهائه بانقضاء مدته دون أن يتجدد ضمنياً، فهذا الاتفاق يحول دون التجديد ما لم يصدر من الطرفين ما يفيد عدولهما عن ذلك. وكذلك الحال اذا نبه أحد الطرفين على الآخر بالاخلاء واستمر المستأجر مع ذلك منتفعاً بالعين بعد انتهاء الإيجار فلا يفترض أن الإيجار قد تجدد ما لم يقم الدليل على عكس ذلك، فمن المحتمل أن يكون من صدر منه التنبيه بالاخلاء عدل بعد ذلك وارتضى التجديد الضمني.

وتعبر المادة ٥٩٣ عن ذلك بقولها: أن الاستمرار على الانتفاع بالمأجور لا يفيد تجديد العقد ضمناً اذا كانت التخلية قد طلبت أو كان أحد الفريقين قد أتى فعلاً آخر من هذا القبيل يستفاد منه عدم رغبته في تجديد العقد.

وتقرر محكمة النقض بأن ثبوت تجديد الاجارة تجديداً ضمنياً برضاء الطرفين هو من المسائل الموضوعية التي يترك الفصل فيها لقاضي الموضوع ولا رقابة لمحكمة النقض عليه في ذلك ما دام قد أقام قضاءه على دليل مقبول مستمد من وقائع الدعوى وأوراقها.

- **ويترتب على التجديد الضمني للإيجار** نشوء إيجار جديد، وليس مجرد امتداد الإيجار الأصلي، حقاً أن الإيجار يتجدد بنفس شروط الإيجار الأصلي إلا أن التجديد يختلف من عدة نواح:

١ ـ يلزم لصحة التجديد توافر أهلية أبرام العقد وقت التجديد لأننا بصدد عقد إيجار جديد.

٢ ـ الأصل عدم انتقال التأمينات إلى الإيجار الجديد، ومع ذلك فتنقل إلى الإيجار الجديد التأمينات العينية التي كان المستأجر قد قدمها في الإيجار القديم مع مراعاة قواعد الشهر العقاري أي بأجراء قيدها من جديد. أما الكفالة، شخصية كانت أو عينية، فلا تنتقل إلى الإيجار الجديد إلا اذا رضي الكفيل بذلك.(١)

٣ ـ لا يسري التجديد في حالة تعدد المستأجرين ـ إلا بالنسبة لمن اتجهت نيتهم إلى التجديد.

٤ ـ ولا يعتبر التمسك بالتجديد تمسكاً بعقد جديد أي بسبب جديد ويجوز بالتالي ابداؤه لأول مرة أمام المحكمة الاستئنافية.

٥ ـ لا يمكن الاستفادة بالسند الرسمي المثبت للإيجار الأول بالنسبة للإيجار الجديد.

٦ ـ تكون مدة العقد المجدد تجديداً ضمنياً محددة بنفس المدة، ونكون بصدد ايجار محدد المدة ينتهي في ميعاده دون تنبيه ما لم يتم تجديده ضمناً.

المبحث الثالث

انهاء العلاقة الإيجارية

(اسباب الاخلاء)

الأصل أن ينقضي عقد الإيجار بانقضاء المدة المتفق عليها، إلا أنه يمكن أن تعرض أسباب تؤدي إلى انهاء العلاقة الإيجارية قبل ذلك. أي قبل

(١) وتنص المادة ٥٩٤ على أنه في حالة التجديد الضمني للإيجار لا يمتد حكم الكفالات المعطاة للعقد الأول، إلى الموجبات الناشئة عن تجديد العقد ا لضمني، أما الرهون وغيرها من وجوه التأمين فتظل قائمة.

انقضاء مدة العقد. ترجع بعض هذه الأسباب إلى القواعد العامة التي يشترك فيها عقد الإيجار مع غيره من العقود، وبعضها خاص بعقد الإيجار بالذات. هذا بالاضافة إلى بعض الأسباب الخاصة بإيجار المباني والأرض الزراعية سنعرض لها في البابين الثاني والثالث.

المطلب الأول

الأسباب العامة لانهاء الإيجار

١ ـ التقايل أو التفاسخ، أي اتفاق العاقدين على انهاء العقد قبل انقضاء مدته. ويترتب على رضاء كل من الطرفين على الانهاء وضع حد لآثار الإيجار فيما يتعلق بالمستقبل فقط، أما الآثار التي ترتبت في الماضي فتظل نافذة.

٢ ـ البطلان. ينتهي عقد الإيجار، طبقاً للقواعد العامة، اذا تضمن سبباً من أسباب البطلان وتقرر إبطاله، وذلك كما لو كان هناك عيب في الارادة أو نقص في الأهلية أو مخالفة حكم قانوني آمر.

٣ ـ تحقق الشرط الفاسخ. قد يقترن الإيجار بشرط فاسخ ويكون زواله معلقاً على تحقق هذا الشرط، فاذا تحقق زال العقد ولكن دون أثر رجعي بسبب طبيعة الإيجار. كما لو تم الاتفاق على فسخ العقد بمجرد نقل الموظف إلى بلد آخر أو بمجرد عودة الابن من الخدمة العسكرية.

٤ ـ الحكم بفسخ العقد بناء على طلب أحد العاقدين لعدم وفاء الطرف الآخر بالتزاماته، أو يصبح العقد مفسوخاً من تلقاء نفسه بتحقق الشرط الفاسخ الصريح. وينتهي الإيجار دون أثر رجعي، أي بالنسبة للمستقبل فقط.

وتطبيقاً لذلك نصت المادة ٥٩٥ على أن تفسخ الاجارة لمصلحة المؤجر مع الاحتفاظ له ببدل العطل والضرر عند الاقتضاء:

أولاً: اذا استعمل المستأجر الشيء المأجور لمنفعة غير التي أعد

لأجلها بحسب ماهيته أو بمقتضى الاتفاق.

ثانياً: اذا أهمل المستأجر المأجور على وجه يفضي إلى الحاق ضرر هام به.

ثالثاً: اذا لم يدفع ما استحق من بدل الإيجار.

٥ ـ اتحاد ذمة المؤجر وذمة المستأجر، كما لو اشترى المستأجر الشيء المأجور.

٦ ـ هلاك العين المؤجرة. اذا هلك المأجور أو تعيب أو تغير أو حرم المستأجر الانتفاع به أو ببعضه حتى أصبح غير صالح للاستعمال المعد له، ولم يكن ذلك من خطأ أحد المتعاقدين، يفسخ عقد الإيجار بدون تعويض لاحدهما ولا يجب على المستأجر أن يدفع من البدل ألا بقدر انتفاعه. وكل بند يخالف ما تقدم يعتبر لغواً.[1]

واذا لم يخرب أو يتعيب إلا جزء من المأجور ولم يصبح من جراء ذلك غير صالح للاستعمال الذي أجر من أجله، أو أصبح جزء منه فقط غير صالح، فلا يحق للمستأجر حينئذ إلا تخفيض البدل عن نسبة الضرر (م ٥٦٢، ٥٦٣)، أي أن الهلاك الكلي دون الهلاك الجزئي هو الذي يؤدي إلى انتهاء الإيجار. والهلاك الكلي قد يكون مادياً أو قانونياً كما لو تم سحب الترخيص الاداري أو رفض تجديده متى كان لازماً لاستغلال الشيء المأجور.

ويعتبر في حكم الهلاك ويؤدي إلى انتهاء الإيجار نزع الملكية بسبب الاستملاك أي نزع ملكية المأجور للمنفعة العامة.

٧ ـ ابطال سند ملكية المؤجر أو فسخه، حيث تزول ملكية المؤجر بأثر

---

(١) تم وقف العمل بهذا النص بفعل الاحداث التي حصلت في لبنان عام ١٩٧٥، وذلك بالقانون ٣٧ في ٦/١٢/١٩٧٥، ثم بالمادة ٢٦ من القانون ١٦٠ في ٢٢ تموز ١٩٩٢.

رجعي، ويعتبر الإيجار الصادر منه صادر من غير مالك، وتعود الملكية إلى المالك الحقيقي. والقاعدة هي عدم نفاذ الإيجار في حقه ما لم يكن ثابت التاريخ قبل زوال سبب الملكية. ونفس الحكم في حالة انتقال ملكية العين المؤجرة إلى شخص آخر غير المؤجر. وقد تعرضنا لذلك في الفصل الأول بصدد نفاذ عقد الإيجار.

المطلب الثاني
اسباب الانهاء الخاصة بعقد الإيجار

أورد المشرع بعض الأسباب في باب انتهاء اجارة الاشياء، تتعلق تلك الأسباب بالقواعد العامة في الإيجار، أي أنها تطبق في الحالات التي لا يوجد لها تنظيم خاص في قوانين الإيجارات الخاصة بالعقارات المبنية كما سنرى.

١ ـ موت المستأجر:

القاعدة العامة أن الإيجار لا ينتهي بموت المؤجر ولا بموت المستأجر[١]. ويرد على تلك القاعدة استثناءان هما:

ـ يجوز لورثة المستأجر أن يطلبوا إنهاء العقد إذا أثبتوا أنه بسبب موت مورثهم أصبحت أعباء العقد أثقل من أن تتحملها مواردهم أو أصبح الإيجار مجاوزاً حدود حاجتهم. وفي هذه الحالة يجب أن تراعى مواعيد التنبيه بالاخلاء، وأن يكون طلب انهاء العقد قبل شهر من حدوثه.

ـ اذا لم يعقد الإيجار إلا بسبب حرفة المستأجر أو لاعتبارات أخرى تتعلق بشخصه ثم مات، جاز لورثته أو للمؤجر أن يطلبوا انهاء العقد.

وتذهب محكمة النقض في تفسير ذلك الاستثناء بقولها:

ولئن كان ظاهر النص يفيد أن طلب الانهاء مقرر لكل من المؤجر

(١) لا ينفسخ عقد الإيجار بموت المستأجر ولا بموت المؤجر (م ٦٠٠).

وورثة المستأجر المتوفي في الحالتين المنصوص عليهما فيه، إلا أنه استهداء بالحكمة التي أملته فان طلب الاخلاء مخول لورثة المستأجر دون المؤجر اذا لم يعقد الإيجار إلا بسبب حرفة المستأجر، إذ لا يضير المؤجر أن يستمر ورثة المستأجر بعد وفاته في مباشرة النشاط الذي ارتضى المؤجر استعمال المكان المؤجر فيه، ومن ثم فلا مصلحة له في طلب انهاء العقد في هذه الحالة. أما اذا كانت الاعتبارات الشخصية في المستأجر هي التي دفعت المؤجر إلى التعاقد مع المستأجر بحيث لا يصلح ورثته للحلول محله في تحقيق الغرض من الإيجار، فان للمؤجر أيضاً الحق في طلب انهاء العقد.

وحق المؤجر في إنهاء العقد مقرر لمصلحته ويجوز له التنازل عنه، إلا أنه يقع عليه عبء إثبات الغرض من الإيجار وعما اذا كان بسبب حرفة المستأجر أم لا لاعتبارات شخصية.

٢ ـ اعسار المستأجر:

لا يترتب على اعسار المستأجر أن تحل أجرة لم تستحق بعد. ومع ذلك يجوز للمؤجر أن يطلب فسخ الإيجار اذا لم تقدم له في ميعاد مناسب تأمينات تكفل الوفاء بالأجرة التي لم تحل.[١]

٣ ـ تغيير الموظف أو المستخدم محل عمله:

يجوز للموظف أو المستخدم اذا اقتضى عمله أن يغير محل اقامته أن يطلب انهاء إيجار مسكنه اذا كان هذا الإيجار معين المدة، على أن يراعى المواعيد المبينة للاخلاء. ويقع باطلاً كل اتفاق على غير ذلك.[٢]

٤ ـ الظروف غير المتوقعة:

اذا كان الإيجار معين المدة جاز لكل من المتعاقدين أن يطلب انهاء العقد قبل انقضاء مدته اذا جدت ظروف خطرة غير متوقعة من شأنها أن تجعل

---

(١) م ٦٠٣ مدني مصري.

(٢) م ٦٠٩ مدني مصري.

تنفيذ الإيجار من مبدأ الأمر أو في أثناء سريانه مرهقاً. ويجب على من يطلب انهاء العقد مراعاة مواعيد التنبيه بالاخلاء، وأن يعوض الطرف الآخر تعويضاً عادلاً.(١)

٥ ـ حاجة المؤجر للعين المؤجرة:

اذا اتفق على أنه يجوز للمؤجر أن ينهي العقد اذا جدت له حاجة شخصية للعين، وجب عليه في استعمال هذا الحق أن ينبه على المستأجر بالاخلاء في المواعيد المقررة ما لم يقض الاتفاق بغير ذلك.

وفي حالة عدم وجود اتفاق لا يجوز للمؤجر فسخ الإجارة قبل انتهاء مدة الإيجار بحجة أنه يريد احتلال البيت المأجور بنفسه (م ٥٩٦). أما بالنسبة للعقد غير محدد المدة فانه اذا أراد المؤجر استعادة المأجور وجب عليه التنبيه على المؤجر بالاخلاء طبقاً لما يقضي به الاتفاق أو العرف أو القانون. وتسري تلك الأحكام على الإيجارات الخاضعة للقواعد العامة دون الإيجارات الخاصة بالمباني الخاضعة للتشريعات الاستثنائية كما سنرى.

٦ ـ لا يفسخ عقد الإيجار بالتفرغ عن المأجور سواء أكان التفرغ اختيارياً أم أجبارياً. ويقوم المالك الجديد مقام المتفرغ في جميع حقوقه وواجباته الناشئة عن الاجارات والعقود التي لم تحل آجالها اذا كانت خالية من الغش وذات تاريخ صحيح سابق لوقت التفرغ (م ٥٩٧).

٧ ـ اذا لم يكن هناك عقد خطي ذو تاريخ صحيح فيحق للمالك الجديد أن يخرج المستأجر من المأجور وإنما يجب عليه أن يمنحه المهلة المقررة عرفا (م ٥٩٨).

٨ ـ اذا نزعت ملكية المأجور بدعوى الاستحقاق، فالمستحق يكون مخيراً بين أن يبقى الاجارات الجارية وأن يفسخ العقد وإنما يلزمه في الحالة الثانية اعطاء المهلة المقررة اذا كان المستأجر حسن النية (م ٥٩٩).

---

(١) م ٦٠٨ مدني مصري.

٩ ـ أن فسخ الاجارة الأصلية يؤدي إلى فسخ الاجارات الثانية التي عقدها المستأجر ما لم يكن المؤجر قد أقرها صراحة أو ضمناً (م ٦٠١). مؤدى ذلك أن فسخ الإيجار الأصلي يستتبع بالضرورة فسخ الإيجار من الباطن إلا اذا كان المؤجر الأصلي قد أقر صراحة المستأجر الجديد أو استوفى منه الاجرة مباشرة دون تحفظ، هنا يظل المستأجر من الباطن رغم زوال الإيجار الأصلي.

الباب الثاني
إيجار العقارات المبنية

نعرض بداية لطبيعة ونطاق تطبيق القانون ثم نوالي دراسة احكامه المتمثلة في: الامتداد القانوني، احكام البدل، الخدمات والصيانة، استرداد المأجور، الاختصاص بنظر المنازعات.

الفصل الأول
طبيعة ونطاق تطبيق القانون

المبحث الأول
طبيعة قوانين إيجار العقارات المبنية

(أ) الطابع الاستثنائي للقانون:

يتسم التنظيم القانوني الوارد في قانون الموجبات لعقد الإيجار، كما رأينا، بقيامه على المبادىء العامة المتمثلة في: العقد شريعة المتعاقدين، سلطان الارادة في التعاقد، حرية التعاقد. أي أن السمة الغالبة لتلك القواعد هي الطبيعة المكملة التي يجوز للافراد تعديلها والاتفاق على ما يخالفها.

كان للتغيرات الاجتماعية والاقتصادية التي طرأت على المجتمع اللبناني تأثيرها الواضح على عقد الإيجار وتنظيمه القانوني، حيث تدخل المشرع، بشكل خاص في مجال إيجار العقارات المبنية، مرات عديدة، ليعيد تنظيم العقد بتشريعات ذات طبيعة آمرة على نحو يتسق مع التطورات والمقتضيات المتلاحقة.

ارتبط ظهور التشريعات الاستثنائية في مجال الإيجار بالحربين العالميتين وما ترتب عليهما من أزمات اقتصادية واجتماعية أبرزها أزمة الاسكان وأرتفاع الأسعار. تدخل المشرع بعدة تشريعات آمرة لتنظيم العلاقة بين المالك والمستأجر. استهدفت تلك التشريعات بصفة أساسية مصلحة المستأجر بوصفه الطرف الضعيف في العلاقة الإيجارية، وذلك عن طريق

تحديد الأجرة من جهة وامتداد الإيجار لصالحه من جهة أخرى. ولعل آخر القوانين الصادرة في هذا الصدد القانون ١٩٩٢/١٥٩ ثم قانون ١٦٠ في ٢٢ تموز ١٩٩٢ المعدل بالقانون ١٩٩٤/٣٣٦[1]، وهو الذي سيكون موضع دراستنا.

تغيرت النظرة السابقة أثر المتغيرات الاجتماعية والاقتصادية المتلاحقة في المجتمع اللبناني من خلال زيادة الاستثمارات وتغير الروابط الاجتماعية، فلم يعد من البديهي وجود المستأجر في مركز الضعف، بل اصبح كثير من الملاك في أوضاع تستوجب النظر لرعاية مصالحهم، وذلك بهدف تشجيع رأس المال الخاص على أستثمار أمواله في قطاع الاسكان حتى تنفرج الأزمة المتفاقمة في هذا المجال. جاء القانون الأخير والقوانين السابقة علية لإعادة التوازن بين المالك والمستأجر على نحو يتفق مع المعطيات المعاصرة.

(ب) علاقة تشريعات الإيجار بالقواعد العامة.

أن القواعد الواردة في تشريعات الإيجار ذات طبيعة استثنائية خاصة بالنظر إلى القواعد العامة التي يتضمنها قانون الموجبات لتنظيم عقد الإيجار. تظل تلك القواعد هي الشريعة العامة التي تحكم العلاقات الإيجارية غير المنظمة بتشريع خاص. وتطبق القواعد العامة أيضاً على العلاقة التي ينظمها التشريع الخاص في كل ما لا يتعارض معه. فالتشريع الخاص يقتصر على تنظيم بعض المسائل المتمثلة أساساً في تحديد الأجرة والأمتداد القانوني للعقد، ومن ثم تطبق الاحكام العامة على كل ما لم يعرض له القانون الخاص بالتنظيم ما لم يوجد نص خاص يخالفها. أضف إلى ذلك أن عقد الإيجار يخضع كغيره من العقود للقواعد العامة في نظرية العقد.

تظل القواعد العامة واجبة التطبيق على كل ما يتعلق بالإيجار من حيث إبرامه وآثاره وانقضائه ما لم يوجد في التشريع الخاص حكم مخالف لتلك القواعد. أضف إلى ذلك أن نطاق سريان التشريع الخاص قاصر على بعض

---

(١) نشر هذا القانون في ملحق خاص لعدد الجريدة الرسمية رقم ٣٠ في ١٩٩٢/٧/٢٣ ويعمل به فور نشره، أي أنه ينفذ من ذلك التاريخ. وتم نشر القانون التعديلي في ١٩٩٤/٥/١٦ ويبدأ نفاذه فور نشره أي منذ ذلك التاريخ.

عقود إيجار العقارات المبنية دون البعض الآخر الذي يظل خاضعاً للقواعد العامة.

(جـ) قانون حرية التعاقد:

صدر القانون ١٥٩/ ١٩٩٢ وقرر قاعدة عامة هي خضوع عقود الإيجار الجديدة لحرية التعاقد، وأورد على تلك القاعدة عدة استثناءات.

أولاً: القاعدة العامة: تخضع عقود إيجار العقارات المبنية المعدة للسكن ولغير السكن لحرية التعاقد ولمشيئة المتعاقدين أي للقواعد العامة في قانون الموجبات والعقود. وتعود بذلك تلك العقود إلى حكم القواعد العامة مثال سائر عود الإيجار الأخرى الواردة على أشياء أخرى غير العقارات المبنية.

ويسري هذا الحكم على عقود الإيجار التي تبرم بعد تاريخ نفاذ القانون (٢٣/ ٧/ ١٩٩٢). ويستوي في ذلك الأماكن المؤجرة للسكن أو لغير السكن. وينطبق ذلك على العقارات المبنية التي لم يسبق تأجيرها أو التي كانت مؤجرة ،وانتهت عقود إيجارها لأي سبب قانوني، ولم يعد للمستأجر حق البقاء فيها، ويرغب الملاك في تأجيرها من جديد.

ثانياً: الاستثناءات:

١ ـ القاعدة كما رأينا أن العقود التي تبرم ابتداء من ٢٣/ ٧/ ١٩٩٢ تخضع للحرية التعاقدية، أي يستطيع الأطراف تحديد مضمونها بإرادتهم دون أي قيد تشريعي، سواء فيما يتعلق بمدة الإيجار أو الأجرة (البدل).

ولكن المشرع أورد قيداً فيما يتعلق بالمدة، حيث قرر حداً أدنى لمصلحة المستأجر وهو ثلاث سنوات. فإذا كانت المدة المحددة في العقد أقل من ثلاث سنوات تعتبر الإجارة معقودة لفترة زمنية مدتها ثلاث سنوات. وإذا رغب المستأجر المستفيد من التمديد في ترك المأجور فعليه أن يعلم المؤجر قبل شهرين من نهاية السنة المحددة، ببطاقة مكشوفة مضمونة مع إشعار بالإستلام أو بموجب كتاب لدى الكاتب العدل.

٢ ـ لا يطبق الاستثناء السابق الخاص بالمدة على نوعين من العقود هما:

ـ عقود الإيجارات الموسمية العائدة لأماكن الاصطياف والإشتاء.

ـ عقود إيجار الأماكن التي يقدمها أرباب العمل لأجرائهم مجاناً أو ببدل.

إن هذين النوعين من العقود لا ينطبق عليهما الاستثناء الخاص بالحد الأدنى للمدة المقرر لمصلحة المستأجر وهو ثلاث سنوات، بل تخضع هذه العقود للقاعدة العامة أي لحرية المتعاقد، ولا يستفيد المستأجر فيها من التمديد، بل عليه تسليم المأجور إلى المؤجر بانتهاء المدة في حالة الإيجارات الموسمية، وبانتهاء عقد العمل بالنسبة للأماكن التي يقدمها أصحاب الأعمال لأجرائهم.

المبحث الثاني

نطاق تطبيق قانون إيجار العقارات المبنية

(أ) نطاق تطبيق القانون من حيث الزمان:

تنص المادة الأولى من قانون إيجار العقارات المبنية على أنه تخضع لأحكام هذا القانون جميع عقود إيجار العقارات المبنية المعقودة قبل صدوره.

حرص المشرع على تأكيد خضوع عقود الإيجار المعقودة قبل صدور القانون لحكمه. ولعل حرص المشرع على إقرار ذلك المبدأ، الذي قد يكون موضع شك، كان السبب وراء الصياغة المعيبة للنص التي قد توحي بعدم سريان القانون على العقود التي ستعقد خلال مدة العمل به، حيث لم يشر النص لذلك كدأب القوانين السابقة. ولكن الإعمال الفوري أو المباشر للقانون يقتضي حتماً القول بتطبيقه على كل عقود الإيجار المعقودة أو الممتدة قبل صدوره والتي ظلت قائمة عند نشره، وينصرف القانون كذلك إلى عقود الإيجار التي ستعقد بعد نفاذه وخلال مدة العمل به.

ولا يثير المبدأ السابق أدنى صعوبة نظراً لتعلق القانون بالنظام العام حيث يرتبط بتنظيم أهم مشكلة اجتماعية تتمثل بأزمة الإسكان، ومن ثم فإنه يسري بأثر فوري ومباشر على كل المراكز القانونية المولودة في ظله وتلك التي نشأت قبله وبقيت ممتدة لحظة صدوره.

وقد أكد المشرع نفس المبدأ مرة أخرى بقوله: مع مراعاة الفقرة الثالثة من المادة الواحدة والعشرين من هذا القانون تمدد لغاية تاريخ نفاذ هذا القانون أحكام قانون الإيجارات رقم ٨٢/٢٠ مع تعديلاتها باستثناء المادة ١٢ منه، وتبقى النزاعات العالقة أمام المحاكم قبل ١٩٩٢/٧/٢٣ خاضعة لقوانين الإيجارات الاستثنائية التي نشأت في ظلها ما عدا تعويض الاسترداد الذي يصبح خاضعاً لتقدير القاضي في حدود البند ثانياً من المادة الثامنة من هذا القانون.

ولكن ينبغي مراعاة وجوب تطبيق القانون الجديد على المنازعات المعروضة أمام القضاء طالما لم يصبح الحكم فيها نهائياً، كما لو صدر الحكم الابتدائي في ظل القانون السابق ولا زال قابلاً للطعن عليه بالاستئناف.

وقد نص المشرع صراحة على أن الحكم الاستئنافي يقبل التمييز اذا كان ثمة تعارض بينه وبين الحكم الابتدائي لجهة الاسقاط من حق التمديد فقط (م ٣/٢١).

(ب) نطاق تطبيق القانون من حيث المكان:

يتضح من عنوان القانون وصريح عبارته أنه يسري على عقود إيجار العقارات المبنية، ومن ثم فهو يسري على كل عقود الإيجار الواردة على المكان أيا كان الغرض من استغلاله: سكني أو غير سكني. وما يتبعه من ملحقات كحديقة أو باحة أو غرف للغسيل أو للتخزين أو للخدم، والكاراجات. وبهذا تستبعد عقود الإيجار التي ترد على المنقولات أو الأرض الفضاء.

والمقصود بالمكان الذي يسري عليه القانون هو كل حيز مغلق على نحو يشكل حرزاً، أي ما يشيد بطريقة ثابتة بهدف احتواء الأشياء أو الأشخاص، أيا كانت المادة التي شيد منها: مسلح، طوب، صفيح، أخشاب.

ولا يشترط في المكان أن يكون مكتمل البناء بل يكفي أن يكون مغلقاً

محاطاً بسور كالشونة والكاراج وسطح المنزل الذي يمكن تأجيره لوضع لافتة للاعلانات وكذلك واجهة المنزل المستعملة لوضع فاترينة.

يسري القانون على الأماكن وأجزاء الأماكن دون الأرض الفضاء التي يظل الإيجار الواقع عليها خاضعاً لأحكام قانون المعاملات. والعبرة في وصف العقار بانه أرض فضاء بما جاء في العقد ما لم يكن صورياً قصد به التهرب من تطبيق الأحكام الأمرة للتشريع الخاص، فهنا يعتد بالحقيقة والواقع. ولا عبرة بالغرض التي استؤجرت من أجله الأرض الفضاء، كما لا يغير من طبيعتها أنها مسورة بسور من البناء أو مشتملة على مباني ثانوية لأنها تعتبر مع ذلك أرض فضاء. والمعول عليه في وصف العين هو طبيعة الأرض وقت التعاقد عليها وقصد المتعاقدين الحقيقي من استئجارها.

استبعدت المادة الثانية من القانون من نطاق تطبيقه الحالات الآتية:

أولاً: عقود إيجار الأراضي الزراعية والمباني التابعة لها كما سنرى في الباب الثالث.

ثانياً: عقود الإيجار الموسمية العائدة لأماكن الاصطياف والاشتاء، أي أن العقود العرضية لموسم الصيف أو الشتاء في الأماكن السياحية المخصصة لذلك تخضع لاتفاق المتعاقدين والقواعد العامة الواردة في قانون الموجبات.

ثالثاً: العقود التي بموجبها تقدم الشركات أو المؤسسات التجارية والصناعية وأصحاب البنايات وبشكل عام أرباب الأعمال، أماكن لسكن اجرائهم مجاناً أو ببدل.

مؤدى ذلك أن القانون لا يسري على المساكن المشغولة بسبب العمل كتلك الملحقة بالمرافق والمنشآت، حيث أن شغل العين يستند إلى رابطة العمل بين مالكها وبين المرخص له بشغلها، حيث أن شغل العين يستند إلى رابطة العمل بين مالكها وبين المرخص له بشغلها، ويشمل ذلك كل مسكن ملحق أو مرتبط بالعمل سواء كان العمل بالحكومة أو بالقطاع العام أو الخاص وأيا كانت صفة شاغله، فالحكم ينطبق على رئيس مجلس ادارة

الشركة الذي يقيم بالسكن المخصص له، وعلى العاملين، وعلى بواب البناية المقيم بالحجرة المخصصة لذلك.

فالسكن الممنوح للعامل بسبب عمله يعد من مزايا عقد العمل ويخضع لأحكام هذا العقد دون عقد الإيجار، ولا يستطيع العامل المطالبة بتطبيق القواعد الخاصة بالبدل أو بامتداد الإيجار لصالحه. أما اذا تبين أن الانتفاع بالسكن لم يكن بسبب وظيفته بل مقابل ما يدفعه العامل فان العقد يكون إيجاراً وتسري عليه أحكامه.

رابعاً: عقود إيجار الفيلات المنشأة بعد ١٩٧٤/٣/٢٥ والتي تتوافر فيها المواصفات الآتية:

أن تكون مؤلفة من طابق واحد أو أكثر ومؤجرة للسكن لمستأجر واحد ولها حديقة ومرآب وجهاز للتدفئة وجهاز خاص يؤمن المياه الساخنة وأن كان المستأجر يتحمل نفقات تأمينها شرط توافر هذه المواصفات بتاريخ بدء الإيجار الأساسي.

يخضع إيجار مثل هذا المكان الفاخر لاتفاق المتعاقدين والقواعد العامة ولا تسري عليه قواعد قانون الإيجار، وعلى ذلك اذا لم يرغب المالك في تجديد عقد الفيلا المستثنى، عليه أن يعلم المستأجر بذلك قبل ثلاثة أشهر على الأقل من انتهاء مدة العقد وذلك بموجب بطاقة بريدية مكشوفة مضمونة مع أشعار بالاستلام أو بموجب كتاب بواسطة الكاتب العدل، وأن يدفع له تعويضاً مقطوعاً يعادل ستة أضعاف بدل إيجار السنة الاخيرة.

واذا لم يقم المالك بالاعلام الوارد أعلاه أعتبرت الاجارة ممدة لسنة جديدة.

خامساً: اشغال الاملاك العمومية للدولة والبلديات. أن الاتفاقات التي ترد على المال العام وتكون صادرة من جهة إدارية بصفتها سلطة عامة تعتبر بمثابة تراخيص إدارية وليست عقود إيجار، فتخويل الانتفاع ببعض الأموال العامة لا يكون بعقد مدني بل بترخيص إداري ويخرج من نطاق تطبيق قانون إيجار العقارات المبنية، ويجوز إخراج المنتفع من المكان متى اقتضت

المصلحة ذلك، مثال الترخيص باستغلال الاسواق العامة ومقاصف محطات السكك الحديدية والجامعات وأرصفة الطرق.

ويتعين لاعتبار العقد إدارياً أن تكون الإدارة بوصفها سلطة عامة طرفاً فيه، وأن يتصل بتسيير مرفق عام أو استغلاله دون قصد تحقيق ربح مالي، وأن ينطوي على شروط استثنائية غير مألوفة في القانون الخاص تعطي الادارة سلطة واسعة في تعديله أو إلغائه[1].

سادساً: **عقود إيجار الأماكن المفروشة** المصنفة سياحياً، حيث تخضع لاتفاق المتعاقدين والقواعد العامة في قانون الموجبات. ويشترط لذلك الاستثناء:

١ ـ أن يكون المكان مفروشاً حقيقة حيث يثبت أن الاجارة تشمل فوق منفعة المكان في ذاته مفروشات أو منقولات معينة ذات قيمة تبرر تغليب منفعة تلك المفروشات أو المنقولات على منفعة العين خالية. ويشترط ألا يكون الفرش صورياً، كما لو وضع المؤجر أثاثاً تافهاً قديماً بقصد التحايل على القانون والتخلص من قيود البدل والامتداد القانوني. ولمحكمة الموضوع تقدير جدية الفرش أو صوريته في ضوء ظروف الدعوى وملابساتها وما تستنبطه من قرائن قضائية، اذ العبرة بحقيقة الحال لا بمجرد وصف العين في العقد بانها مفروشة.

٢ ـ يجب أن يكون المكان المفروش مصنف سياحياً. ويحدد المشرع الشروط العامة لانشاء واستثمار المؤسسات السياحية.

---

(١) المحكمة الادارية الخاصة رقم ١٤٤ في ١٩٧٣/١٢/٣ المصنف ص ١١.

الفصل الثاني
الامتداد القانوني لعقد إيجار العقار المبني

تمهيد:

تقضي القواعد العامة بانه اذا ما انعقد العقد صحيحاً أنتج آثاره بين أطرافه. فما يتفق عليه الأطراف ينصرف إليهم ويجب أعماله فيما بينهم وهذا ما يعبر عنه بمبدأ نسبية العقود. القاعدة اذن أن آثار العقد تنصرف إلى أطرافه، فنسبية العقد تعني أن الحقوق والالتزامات التي تترتب على العقد إنما تنشأ في ذمة العاقدين دون سواهما.

والأصل أن الإيجار يخضع لقاعدة نسبية أثر العقد من حيث الاشخاص والموضوع، وينتهي بانتهاء المدة المحددة له صراحة أو ضمناً، إلا أن الطبيعة الخاصة لهذا العقد في حالة إيجار المكان وأرتباطه بأزمة الإسكان حدا بالمشرع إلى النص على أمتداد العلاقة الإيجارية لصالح المستأجر، واستفادة المقيمين معه حال وفاته من الإيجار في حالات معينة.

ولدراسة أحكام الامتداد نعرض لحكمه بالنسبة للمستأجر، ثم نبين المستفيدين منه بعد وفاته أو تركه للعين. يختلف الأمر بحسب طبيعة استغلال المكان: السكني، نشاط تجاري أو صناعي، ممارسة مهنة حرة، أو شيء آخر. ثم نتناول المركز القانوني للمستفيد من الامتداد القانوني للإيجار، ونعرض أخيراً لعودة المستأجر الذي ترك مسكنه بسبب الأحداث.

المبحث الأول
امتداد الإيجار لمصلحة المستأجر

تنص المادة ٣ على أنه «بالرغم من كل اتفاق سابق مخالف، ومع مراعاة الاستثناءات المحددة في المادة الثانية من هذا القانون تمدد لغاية ١٩٥٥/١٢/٣١ ضمن الشروط والاحكام الواردة في هذا القانون، عقود إيجار العقارات المبنية المعقودة أو الممدة قبل صدوره.

يسري التمديد سنة فسنة لمصلحة المستأجر، ويحق لهذا الأخير أن يتنازل عن حقه فيه على أن يعلن رغبته بعدم التمديد قبل شهرين على الأقل من انتهاء السنة الممددة، وذلك بموجب بطاقة بريدية مكشوفة مضمونة مع أشعار بالاستلام يوجهها إلى المؤجر أو بموجب كتاب بواسطة الكاتب العدل.

يبقى التنازل عن الحق بالتمديد الحاصل بين ١٩٨٧/١/١ وتاريخ العمل بهذا القانون نافذ المفعول، كما يبقى نافذ المفعول التنازل عن الحق بالتمديد الحاصل في ظل القوانين السابقة».

يقرر النص امتداد الإيجار لمصحلة المستأجر طبقاً للضوابط الآتية:

أولاً: يتعلق الامتداد القانوني بعقود إيجار العقارات المبنية الخاضعة لهذا القانون دون غيرها، كما عرضنا بصدد نطاق تطبيق القانون. ويتعلق الأمر بحكم استثنائي لا مجال للتوسع في تفسيره أو القياس عليه.

ثانياً: تتعلق أحكام الامتداد بالنظام العام وم ثم فهي تسري بالرغم من كل اتفاق سابق مخالف، أي أن المستأجر الذي اتفق مقدماً مع المستأجر على ترك العين بعد مدة معينة يستفيد من الامتداد ويمكنه الاستمرار في شغل العين بالرغم من وجود الاتفاق المذكور.

فلا يجوز التنازل مقدماً عن الحق في الاستفادة من الامتداد القانوني أي قبل نشوء الحق ولكن يجوز التنازل عنه بعد نشوئه. وعلى ذلك يبقى نافذ المفعول كل تنازل عن الحق بالتمديد الحاصل في ظل القوانين السابقة أو

القانون الحالي طالما أنه قد تم بعد نشوء العلاقة الإيجارية أي أثناء سريانها.

ثالثاً: يترتيب على الامتداد استمرار العلاقة الإيجارية بالشروط والاحكام الواردة في هذا القانون، أي أن مضمون تلك العلاقة لا يتحدد باتفاق الأطراف بل يتولى القانون تنظيمها تنظيماً آمراً. والعبرة بالتنظيم الذي بينه القانون الحالي دون التنظيمات المقررة بقوانين سابقة. أن تلك العلاقة هي بمثابة مركز قاني مستمر يتولى القانون تغييره وترتيب آثاره انطلاقاً من المصلحة العامة المتطورة والمتغايرة.

رابعاً: أن الامتداد القانوني مقرر لمصلحة المستأجر، ومن ثم فهو يسري سنة فسنة تلقائياً ما لم يتدخل القانون بحكم مخالف. لذا يجوز للمستأجر التنازل عن حقه في التمديد على أن يعلن رغبته بعدم التمديد بالطريقة التي بينها القانون دون أية طريقة أخرى. واذا ترك المستأجر العين دون أعلان أو دون مراعاة الميعاد المقرر تحمل مسئوليته تعويض المؤجر عن الاضرار التي حلت به جراء ذلك. ويمكن ان يقدر التعويض بمقدار أجرة مهلة الاخطار التي تم اغفالها.

المركز القانوني للمقيمين مع المستأجر الأصلي:

تعبر محكمة النقض عن ذلك المركز بقولها: «ولئن كان لعقد إيجار المسكن طابع عائلي وجماعي يتعاقد فيه رب الأسرة ليقيم مع باقي أفراد أسرته، إلا أن رب الأسرة المتعاقد يبقى دون أفراد أسرته المقيمين معه هو الطرف الأصلي في العقد، ولا يسوغ القول بأن المقيمين مع المستأجرين يعتبرون مستأجرين أصليين أخذا بأحكام النيابة الضمنية، انحرافاً عن المبادىء العامة في نسبية أثر العقد من حيث الأشخاص والموضوع، حيث يقوم بارادة النائب وينصرف أثره إلى الأصيل لأن هؤلاء ليسوا طبقاً للقانون أطرافاً في عقد الإيجار ولا تربطهم بالمؤجر أية علاقات تعاقدية مباشرة أو غير مباشرة سواء كانت أقامتهم في بداية الإيجار أو بعده. وإنما تمتعهم بالإقامة في العين قياماً من المستأجر بالتزامات وواجبات أدبية ذات طابع

خاص قابلة للتغيير والتعديل متعلقة به هو ولا شأن لها بالمؤجر، وكيفية استعمال المستأجر لمنفعة المسكن مسألة عارضة لا تبرر فكرة المجاز القانوني على أساس النيابة الضمنية. ولذلك نص المشرع على استمرار عقد الإيجار لمصلحة من يكون مقيماً منهم مع المستأجر عند وفاته أو تركه للعين، وما كان في حاجة لإيراد هذا الحكم اذا كان يعتبر أن المستأجر قد تعاقد عن نفسه ونيابة عن أفراد أسرته ورتبت المحكمة على ذلك:

١ ـ يظل وصف المستأجر الأصلي قاصراً على من أبرم العقد باسمه دون المقيمين معه سواء كانوا من المساكنين أو من الأقارب، ولا يتغير الوضع إلا بعد وفاته أو تركه للعين.

٢ ـ لا يستطيع المساكنون المطالبة بتحرير عقد إيجار باسمهم، ولا يكون ذلك إلا بارادة كل من المؤجر والمستأجر الأصلي. فقد رفضت المحكمة طلب الزوجة تحرير عقد إيجار باسمها استناداً إلى أن زوجها ترك لها الانتفاع بالعين وأقام مع زوجة أخرى.

٣ ـ يكون المستأجر الأصلي صاحب الحق وحده في الانتفاع بالعين، ويملك طرد المقيمين معه، ويستطيع بوصفه صاحب الحق الأصيل في المسكن رفض أو قبول أقامة من يريد معه من أقارب بما في ذلك أولاده. ويمكنه أيضاً أنهاء العلاقة الإيجارية مع المؤجر، ويسري ذلك في مواجهة المقيمين ويبنغي عليهم اخلاء العين.

٣ـ ولعل القيد الوحيد على ذلك هو مدى التزامه قانوناً بإعالتهم، وبالتالي ضرورة توفير مسكن لهم إذا كان ملتزماً بالإعالة.

٤ ـ تسري تلك الأحكام على كل من الزوج والزوجة، حيث يستطيع الزوج طرد الزوجة من المسكن الذي يستأجره دون أن يمكنها الاحتجاج بقانون إيجار الاماكن، إلا أنها تستطيع الاستناد إلى قانون الأحوال الشخصية الذي يلزم الزوج بتوفير مسكن آخر ملائم لها. وللزوجة، من باب أولى، حق مطلق في طرد الزوج من المسكن الذي تستأجره حيث لا يقع عليها عبء الالتزام باعداد منزل الزوجية.

٥ ـ ليس للمساكنين حق قبل المؤجر قبل وفاة المستأجر أو تركه للعين، أما بعد ذلك فالقانون هو المصدر المباشر لحقهم في شغل العين، وليس لهم حق قبل المستأجر حال أقامته بالعين حيث يملك قبولهم أو طردهم. ولا تعد أقامتهم من قبيل التأجير من الباطن أو النزول عن الإيجار بل يتعلق الأمر بواجبات أدبية ذات طابع خاص.

٦ ـ لا تترتب في ذمة المقيمين مع المستأجر الأصلي التزامات قبل المؤجر خلال فترة مشاركتهم المستأجر الأصلي في المسكن فلا يقع عليهم الالتزام بدفع الأجرة.

٧ ـ أن وجود زوجة المستأجر الأصلي معه بالعين منذ بدء الإيجار لا يجعل منها مستأجرة لها، وأن افادة الزوجة من عقد إيجار المسكن الذي أبرمه الزوج مقرونة بعلتها، وهي استمرار رابطة الزوجية فاذا انفصمت عراها ولم يعد الزوج يسكن إلى زوجته، فان العلة تكون قد انقضت ولا يتبقى لها من سبيل على العين. أما اذا ترك الزوج منزل الزوجية لزوجته ثم طلقها بعد ذلك فان الإيجار يمتد لصالحها، ولا تأثير للطلاق اللاحق على المركز القانوني الذي نشأ صحيحاً قبل ذلك.

امتداد الإيجار حال وفاة المستأجر أو تركه للعين:

القاعدة في قانون إيجار الأماكن هي امتداد عقود الإيجار لصالح المستأجر وأقاربه والمقيمين معه، بعد وفاته أو تركه للعين، بشروط معينة كما سنرى.

ويمتنع على المؤجر أخراج المستأجر أو المستفيدين من الامتداد القانوني من المكان المؤجر ولو بعد انتهاء مدة الإيجار، حيث سمح لهم المشرع بالبقاء في العين ما داموا مستمرين في الوفاء بالتزاماتهم القانونية. فقد قيد التشريع الاستثنائي، في شأن إيجار الأماكن الخاضة لإحكامه، نصوص قانون الموجبات المتعلقة بانتهاء مدة الإيجار، وجعل عقود إيجار تلك الاماكن ممتدة تلقائياً وبحكم القانون إلى مدة غير محددة طالما بقيت سارية

تلك التشريعات الخاصة التي املتها اعتبارات النظام العام حماية للمستأجر وحلاً لأزمة الاسكان، إلا اذا رغب المستأجر في ترك المكان مراعياً في ذلك مواعيد التنبيه بالاخلاء أو توافر سبب من أسباب الأخلاء واسترداد العين المؤجرة طبقاً للقانون.

المقصود بالترك:

يأخذ الترك حكم الوفاة من حيث ترتيب الحق في الامتداد القانوني لعقد الإيجار. والفارق الجوهري بين حالتي الوفاة والترك هو أن الأولى واقعة لا دخل لإرادة المستأجر فيها بينما يتم الترك بإرادته.

ويتمثل الترك في هجر المستأجر الأصلي الأقامة بالعين على وجه نهائي بقصد التخلي عن العلاقة الإيجارية، أما اذا كان تخلي المستأجر عن العين لفترة ما، طالت أو قصرت (كالسفر للخارج)، فإنه لا يعد تركاً ولا تترتب عليه آثار الترك.

ويجيز القانون الترك لصالح المقيمين مع المستأجر ومن يقع عليه التزام بإسكانهم، وبصفة عامة كل من جعله القانون مستفيداً من الامتداد القانوني للإيجار. أما الترك لغير هؤلاء فلا يجوز ويبرر طلب الإخلاء واسترداد العين.

وتعبير المستأجر عن إرادته في التخلي عن العين المستأجرة كما قد يكون صريحاً يكون ضمنياً بان يتخذ موقفاً لا تدع ظروف الحال شكاً في دلالته على انصراف قصده إلى إحداث الاثر القانوني. أما اذا لم يصدر منه مثل هذا التعبير فلا تثريب عليه أن هو لم ينتفع بالعين فعلا ما دام قائماً باداء الأجرة. ومغادرة المستأجر للبلاد ولو كانت نهائية لا تعد بذاتها تركاً للعين المؤجرة ينهي العلاقة الإيجارية طالما أنه لم يفصح عن إرادته في انهاء العقد.

وتعتبر واقعة الترك من مسائل الواقع التي تستقل بتقديرها محكمة الموضوع من أدلة الدعوى وقرائنها متى أقامت قضاءها على اسباب سائغة.

المبحث الثاني
المستفيدون من امتداد الإيجار السكني

ـ المقصود بالأماكن السكنية:

طبقاً للمادة ٤ تعتبر بمثابة أماكن سكنية الأماكن المؤجرة، بعقد واحد، للسكن ولغير السكن.

يتضح من ذلك أنه إذا تم تأجير المأجور بعقد واحد على أن يستخدم للسكن ولغاية أخرى غير السكن، فإن الإجارة تعتبر بمثابة إجارة سكنية وتسري عليها الأحكام القانونية التي تطبق على الأماكن السكنية، سواء فيما يتعلق بحق التمديد، والإسقاط من هذا الحق، والزيادات المترتبة عليها. مثال ذلك من يستأجر شقة على أن يخصص جزء منها لسكناه والآخر لممارسة مهنة كطبيب أو محام أو محاسب.

ـ المستفيدون من الامتداد:

«في حال وفاة المستأجر أو تركه المأجور، يحل حكما محله في الاستفادة من عقد الإيجار الأساسي أو الممدد عند الاقتضاء بكافة شروطه الأخيرة أو المعدلة بحكم القانون:

(أ) ـ زوج المستأجر وأصوله وأولاده فقط الذين يقيمون معه في المأجور ما عدا من سبق أن ترك المأجور وشغل مسكناً آخر.

(ب) ـ أنسباؤه الذين دخلوا معه إلى المأجور عند بدء تنفيذ الإجارة وكانوا لا يزالون مستمرين في إشغاله بدون انقطاع (م ٥).

ورد النص تحت عنوان إيجار الأماكن السكنية ومن ثم فان مجال أعماله يقتصر على تلك الأماكن دون غيرها. يحدد النص المستفيدين من

امتداد إيجار المكان السكني في ثلاث طوائف: الزوج، الوالدين والاولاد، الأنسباء[1].)

ونعرض لكل طائفة فيما يلي:

أولاً: الزوج:

يشمل لفظ الزوج الذكر والأنثى، فاذا كان الرجل هو مستأجر المسكن وتوفي فان زوجته تستفيد من الامتداد القانوني للإيجارة. وإذا كانت الزوجة هي المستأجرة وتركت المسكن أو توفيت أفاد الزوج من حكم الامتداد.

وافادة الزوج من عقد إيجار المسكن الذي أبرمه زوجه مقرون باستمرار رابطة الزوجية حال الوفاة أو الترك، أما اذا انفصمت عراها ولم يعد الزوج يسكن إلى زوجته فان العلة من الامتداد تكون قد انفصمت[2].

ولكن هل يكفي استمرار رابطة الزوجية أم يلزم إلى جانب ذلك الاقامة مع الزوج حتى لحظة الوفاة أو الترك؟ لا شك أن الأصل الغالب هو اقتران الإقامة بقيام الزواج، إلا أنه في بعض الأحيان، يمكن تواجد أحدهما دون الآخر.

فمثلاً أن يسمح الزوج لمطلقته بالاقامة في جزء من مسكن الزوجية لأسباب نفسية أو اجتماعية ولوجود مصالح مشتركة بينهما، أو كأن تسمح الزوجة لمطلقها بالاستمرار في الاقامة بجزء من العين تنفيذاً للاتفاق المبرم بينهما على اتمام الطلاق. في مثل هذه الحالات تتوافر الاقامة دون الرابطة الزوجية، فهل يستطيع الطرف المقيم الاستفادة من عقد الإيجار في حالة وفاة الطرف الآخر (المستأجر الأصلي) أو تركه للعين؟

---

(١) وفي مصر بعد الأحكام الصادرة من المحكمة الدستورية العليا لا يمتد عقد إيجار الأماكن السكنية إلاَّ لكل من: الأزواج، الوالدين، الأبناء. ولم يعد للأنسباء أو الأقارب الآخرون حق الاستفادة من الامتداد.

(٢) نقض ١٩٨١/٣/٢٤ طعن ١٠١٥ س ٤٦ ق.

تكون الاجابة بالنفي لأن محكمة النقض تشترط صراحة استمرار قيام الرابطة الزوجية، فالإقامة بدون زواج لا تصلح سنداً للاستفادة من عقد الإيجار لأنها من قبيل الاستضافة، واذا كانت بمقابل فانها تكون من قبيل التأجير من الباطن الذي يبرر الاخلاء.[1]

وقد تتوافر الرابطة الزوجية دون الاقامة، كمغادرة أحد الزوجين منزل الزوجية واقامته في مكان آخر لسفر أو عمل أو ما إلى ذلك، أو كطرد أيهما للآخر من المسكن الذي يستأجره باسمه أو تركه أرادياً أثر عدم الوفاق بينهما. ويستمر الانفصال في الاقامة مع قيام الرابطة الزوجية[2] فترة زمنية معينة يتصادف فيها وفاة الزوج المستأجر الأصلي أو تركه للعين، فهل يحق للطرف الآخر الاستفادة من الإيجار رغم عدم اقامته بالعين حال الوفاة أو الترك؟

أن النظرة الحرفية للنص تؤدي بنا إلى الإجابة بالنفي حيث يلزم لتمتع أي من الزوج والأولاد والوالدين بميزة الامتداد أن تثبت له إقامة مستقرة مع المستأجر بالعين المؤجرة أيا كانت مدتها وأيا كانت بدايتها بشرط أن تستمر حتى تاريخ الوفاة أو الترك، ولا يؤثر على قيام هذا الحق انقطاعه عن الاقامة مع المستأجر الأصلي اذا عاد وأقام من بعد معه إقامة مستقرة قبل الوفاة أو الترك واستمرت لحينها.[3]

إلا أن تحديد المقصود بالاقامة قد يؤدي بنا إلى إجابة مغايرة حيث تبين محكمة النقض مدلول الإقامة بأنها الاقامة المستقرة المعتادة وانصراف نية المقيم إلى أن يجعل من هذا المسكن مراحه ومغداه بحيث لا يعول على مأوى دائم وثابت سواه، فتخرج الإقامة العرضية والعابرة والموقوتة مهما استطالت وأيا كان مبعثها ودواعيها. والفصل في كون الإقامة مستقرة أم لا

---

(١) ولسنا في حاجة إلى القول بأن الإقامة عنوة تعد من قبيل الغصب الذي لا يكسب حقاً شرعياً.

(٢) يذكرنا ذلك بالانفصال الجسماني لدى شريعة الكاثوليك.

(٣) نقض ١٣/٦/١٩٨١ طعن ٢٠٩٧ سنة ٥٠ ق.

مطلق سلطة قاضي الموضوع دون معقب متى أقام قضاءه على أسباب سائغة»[1] ولا يحول دون توافر الإقامة انقطاع الشخص عن الاقامة بالعين لسبب عارض طالما أنه لا يكشف عن أنه أنهى هذه الاقامة بارادته».[2]

ولا شك أن المساكنة أو المعيشة المشتركة تعد من مقتضيات عقد الزواج وطبيعته، ومن ثم فان الأصل أن منزل الزوجية هو مكان الاقامة المستقرة والمعتادة لكل من الزوجين، وإقامة أحدهما خارجه مهما استطالت وأيا كان مبعثها ودواعيها تعد اقامة عرضية وعابرة، فمغادرة أحد الزوجين المسكن لسفر أو أثر شقاق بينهما لا ينفى الاقامة التي تعد قائمة حكماً. ونرى بالتالي أن الاقامة الحكمية تكفي للاستفادة من الامتداد القانوني ولو لم تكن فعلية. وهذا ما تأخذ به محكمة النقض في حالة وجود الزوج بالخارج على سبيل الإعارة[3]. ولا يختلف الأمر حال مغادرة الزوجة منزل الزوجية بارادتها وصدور حكم قضائي بنشوزها. فالمغادرة في هذه الحالة تعد أيضاً عرضية ومؤقتة ويمكن أن تعود في أي وقت إلى المسكن.

ويثور التساؤل حول الفرض الذي ينقل فيه الزوج اقامة الزوجة من مسكن إلى آخر، مع احتفاظه بالمكانين باسمه. هل يمتد عقد إيجار المكانين إلى الزوجة عقب وفاة الزوج أم يقتصر الأمر على المكان الثاني الذي كانت تقيم فيه حال الوفاة.

يكون للزوجة الحق في الاستفادة من الامتداد حيث يفترض اقامتها الحكمية في كل المساكن التي يقيم فيها الزوج.[4] حيث الأصل أن تتبع الزوجة الزوج وتقاسمه المسكن والفراش، هذا ما لم يكن هناك أكثر من

---

(١) نقض ١٠/ ٣/ ١٩٨٢ طعن ١١١٨ سنة ٥١ ق.
(٢) نقض ٧/ ٣/ ١٩٨١ طعن ٤٢٢ سنة ٥٠ ق.
(٣) نقض ٢١/ ٢/ ١٩٧٩ طعن ٥١٤ سنة ٤٨ ق.
(٤) هذا ما لم يكن المكان مخصصاً لغرض تجاري أو مهني أو صناعي أو حرفي فهنا يستمر العقد لصالح الورثة والشركاء كما سنرى.

زوجة لكل منها مسكنها، هنا تستفيد كل منهن بالمسكن الذي كانت تقيم فيه حال الوفاة.

والقاعدة أن اثبات الاقامة مع المستأجر حال الوفاة أو الترك يقع على من يدعيه. والاقامة بوصفها واقعة مادية يجوز إثباتها بكافة الطرق الإثبات. إلا أنه بالنسبة للزوجة فالأصل أنها تقيم مع زوجها، وتمسكها بالاقامة يعد تمسكاً بالثابت أصلاً فلا تكلف بإثباته، فاذا ادعى المؤجر العكس كان عليه إثبات ذلك.

ولا يمتد الإيجار بعد وفاة الزوج أو تركه للعين إلى المطلقة ولو كانت معتدة من طلاق رجعي لأن هذا الحق قد خول لها بصفتها زوجة وقد زالت عنها هذه الصفة بالطلاق.

ثانياً: الأولاد والوالدين:

يكفي لتمتع أي من الأولاد والوالدين بميزة الامتداد أن يثبت له إقامة مستقرة مع المستأجر الأصلي أيا كانت مدتها، وأيا كانت بدايتها، بشرط أن تستمر حتى تاريخ الوفاة أو الترك. ولا يهم أن تكون أقامتهم قد استطالت مدة معينة.

وقد عرفت محكمة النقض الاقامة بأنها «الاقامة المستقرة المعتادة وانصراف نية المقيم إلى أن يجعل من هذا المسكن مراحه ومغداه بحيث لا يعول على مأوى دائم وثابت سواه، فتخرج الاقامة العرضية والعابرة والموقوتة مهما استطالت وأيا كان مبعثها ودواعيها. والفصل في كون الاقامة مستقرة أم لا مطلق سلطة قاضي الموضوع دون معقب متى أقام قضائه على أسباب سائغة.

وإثبات الاقامة مع المستأجر حتى الوفاة أو الترك يقع على من يدعيه ويجوز إثباتها ـ بوصفها واقعة مادية ـ بكافة طرق الإثبات.

وقد استقر القضاء على عدة مبادىء في هذا الشأن:

ـ الأصل هو إقامة الأولاد مع والديهم، وتنقطع هذه الإقامة بالزواج. فقد قضت محكمة النقض بأنه من «المقرر في قواعد الإثبات أن من يتمسك بالثابت أصلاً لا يكلف باثباته. أما من يدعي خلاف الأصل فعليه عبء إثبات ما يدعيه.. ولما كان الطاعنون قد أقاموا دعواهم على سند من القول بأن المطعون عليها تركت الاقامة مع والدتها بعين النزاع بعد زواجها وأقامت مع زوجها.. في حين أنكرت هي ذلك تمسكاً منها بالاستمرار في الإقامة في عين النزاع قبل الزواج وبعده وعدم تخليها عن الإقامة فيها حتى الآن فإن المطعون عليها تكون بذلك قد تمسكت بالثابت أصلاً فلا تكلف بإثباته.[1]

أما أن كانت الطاعنة قد تزوجت وتركت شقة النزاع واتخذت لنفسها سكناً مستقلاً مع زوجها وأولادها... وكانت اقامتها في عين النزاع على سبيل الاستضافة وفي فترة مرض والدتها التي انتهت بوفاتها فلا يثبت لها الحق في امتداد الإيجار.[2]

ـ أما بالنسبة للوالدين فالأصل أنهم لا يقيمون مع أولادهم، بل يقيمون في مسكنهم الأصلي، وعلى من يدعي منهم العكس عبء إثبات ذلك.[3]

ـ لا يؤثر في شروط الإقامة المستقرة انقطاعها لفترة وعودتها واستقرارها قبل الوفاة أو الترك.[4] وذلك كعودة البنت للإقامة مع والدها بعد طلاقها. وعودة الابن بعد مغادرته للبلاد ولو كان ذلك بصفة نهائية[5] بنية الاستقرار في الخارج.

ولا يؤثر ـ من باب أولى ـ انقطاع الاقامة لفترة مؤقتة، كالسفر للعمل أو لبعثة أو لاصطحاب الزوج في عمله بالخارج.

---

(١) نقض ٢٣/ ١٢/ ١٩٧٨ طعن رقم ١٣ س ٤٨ ق.
(٢) نقض ٢٨/ ١٢/ ١٩٧٧ طعن ١٤٦ س ٤٣ ق.
(٣) نقض ١٩/ ١/ ١٩٧٧ طعن ٧٤٥ س ٤٢ ق.
(٤) نقض ٢٠/ ١٢/ ١٩٧٨ طعن ٥١٧ س ٤٥ ق.
(٥) وتعتبر مغادرة البلاد بصفة نهائية من قبيل الترك للعين.
نقض ٢١/ ٢/ ١٩٧٩ طعن ٥١٤ س ٤٨ ق.

ـ لم تشترط محكمة النقض أن تكون الاقامة المستقرة فعلية، بل يمكن أن تكون حكمية، حيث يمكن أن يستفيد الشخص من الامتداد القانوني رغم أنه موجود فعلاً وغير مقيم بالمكان المؤجر لحظة الوفاة أو الترك طالما كانت غيبته لسبب لا يكشف عن نيته في ترك المكان.

وتطبيقاً لذلك أقرت محكمة النقض الإقامة الحكمية للمسافرين في بعثة أو إعارة وحكمت باستفادة البنت من الإيجار المعقود باسم والدتها رغم أنها كانت بصحبة زوجها ـ لحظة وفاة الأم ـ المعار للعمل بالخارج لفترة محددة ولو استطالت، وشأن المنتدب للعمل بالخارج كرجال السفارات والقنصليات المصرية لا يعتبر تخلياً عن العين المؤجرة. . ولو قيل بغير ذلك لأصبح لكل مؤجر حق اخلاء كل مستأجر حصل على عقد عمل أو ندب للعمل بدولة أجنبية بمقولة أن له محل إقامة بالخارج.(١)

ـ يكفي للاستفادة من الامتداد الإقامة المستقرة بالعين المؤجرة ولو لفترة وجيزة والبقاء بها حتى وفاة المستأجر الأصلي أو تركه لها دون حاجة لاشتراط اقامة هذا الأخير الفعلية بالعين. أي لا تلزم الإقامة المشتركة بينه وبين المستفيد من الامتداد، لأن المستأجر طالما تسلم العين المؤجرة فانها تكون في حوزته ويحق له أن يشغلها بنفسه أو بزوجته أو أولاده أو والديه، فاذا أسكنهم فيها فانهم يعتبرون من المقيمين معه ولو لم يشاركهم الإقامة بالفعل(٢).

ثالثاً: الانسباء:

ويقصد بهم أقارب المستأجر الذين تربطهم به قرابة نسب، ويشمل هؤلاء جميع الأقارب على الخط المستقيم من أصول وفروع وكذلك على الخط المنحرف كالأخوة والأخوات.

---

(١) نقض ١٩٧٨/١٢/٢٣ طعن ٨١٣ س ٤٨ ق.

(٢) المصدر السابق.

ويشترط لإستفادة الانسباء من الامتداد القانوني للإيجار:

١ ـ أن يكونوا قد دخلوا مع المستأجر إلى المأجور منذ بدء الإجارة وأن يستمروا في اشغاله دون انقطاع. أي أنه يلزم ثبوت المشاركة السكنية منذ بدء تنفيذ الإيجار والبقاء بالعين طوال مدة الانتفاع بها.

٢ ـ اشترط المشرع بالقانون ١٩٩٢/١٥٩ موافقة المؤجر الخطية على دخول هؤلاء الأنسباء، وتلك الموافقة الخطية ليست شرطاً لدخول الأنسباء العين المؤجرة والإقامة فيها مع المستأجر لأن من حقه إيواء واستضافة من يشاء من أقاربه وذويه طالما أن الأمر لا يدخل في عداد التخلي عن المكان لهم أو التنازل عن الإيجار أو التأجير من الباطن.

ولكن موافقة المؤجر الخطية شرط لإستفادة الانسباء من الامتداد القانوني للإيجار في حالة الوفاة أو الترك.

ولم يكن هذا الشرط موجوداً في قانون الإيجار السابق بل استحدثه المشرع في سبيل تضييق مجال الاستفادة من الامتداد القانوني، ومن ثم فانه لا يسري إلا على عقود الإيجار الجديدة التي تبرم في ظله. ويسري كذلك على الوقائع التي تتم بعد نفاذه، ومن ثم فان الانسباء الذين دخلوا العين مع المستأجر في ظل القانون القديم يستفيدون من الامتداد ولو تمت الوفاة بعد نفاذ القانون الجديد.

ولكن المشرع عاد إلى الصياغة السابقة وأغفل اشتراط موافقة المؤجر في التعديل الوارد بالقانون ١٩٩٢/١٦٠ المعدل بالقانون ١٩٩٤/٣٣٦.

المبحث الثالث

المستفيدون من امتداد الإيجار غير السكنى

بالنسبة لعقود إيجار الأماكن غير السكنية، فرقت المادة ١٢ بين ثلاثة أنواع من الأماكن:

أولاً: الأماكن المؤجرة لغايات تجارية أو صناعية.

يستفيد من التمديد في حالة وفاة المستأجر أو تركه المأجور:

١ ـ ورثة المستأجر أو بعضهم بحسب الاتفاق فيما بينهم.

٢ ـ شركاء المستأجر الثابتة شراكتهم بتاريخ عقد الإيجار أو بتاريخ سابق، أي أنه يجب أن تكون الشركة قائمة وقت إبرام عقد الإيجار أو قبل ذلك.

٣ ـ المستفيدون من أحكام المادة الخامسة وما يليها من المرسوم الاشتراعي رقم ١١/١٩٦٧، وهو يتعلق بحالة بيع المؤسسة التجارية والتفرغ عنها، ويقصد بهم الأشخاص الطبيعيون أو المعنويون الذين يشترون المؤسسة التجارية أو الصناعية بواسطة الدوائر القضائية في حالة الافلاس.

وفي هذه الحالة تمدد وتنتقل إجارة الأمكنة المخصصة لاستثمار المؤسسة التجارية لمن تنتقل إليه تلك المؤسسة.

ثانياً: الأماكن المؤجرة لممارسة مهنة حرة منظمة بقانون.

يستفيد من التمديد في حال وفاة المستأجر أو تركه المأجور:

١ ـ ورثة المستأجر أو بعضهم حسب الاتفاق فيما بينهم شرط أن يمارس الوريث أي مهنة حرة منظمة بقانون.

٢ ـ كل من آل إليه المأجور عن طريق التنازل من المستأجر أو من ورثته شرط أن يمارس المتنازل له أي مهنة حرة منظمة بقانون.

ويجب أن يجري التنازل في حالة وفاة المستأجر في مهلة لا تتعدى السنتين من تاريخ الوفاة، أو في مهلة سنة من تاريخ صدور هذا القانون، اذا

كانت الوفاة حاصلة قبل صدوره[1]. ويحق للمالك أن يضاعف بدل الإيجار في هذه الحالة.

إذا كان المأجور مشغولاً من أكثر من واحد ممن يمارسون مهنته عينها، يعطي شركاؤه في الإيجار حق الحلول محله بشروط العقد ذاتها، لقاء تعويض للورثة يعادل عشرة أضعاف بدل الإيجار المعمول به بعد نفاذ هذا القانون.

أما في حال ترك المستأجر الشريك للمأجور لأي سبب كان فيحل محله شركاؤه بشروط عقده ذاتها.

ثالثاً: الاماكن الاخرى.

يستفيد من التمديد في حالة وفاة المستأجر أو تركه المأجور:

١ ـ زوج وأصول وفروع المستأجر أو بعضهم حسب الاتفاق فيما بينهم شرط أن يمارسوا المهنة عينها.

٢ ـ شركاء المستأجر الثابتة شراكتهم بتاريخ عقد الإيجار أو بتاريخ سابق.

٣ ـ كل من آل إليه المأجور عن طريق التنازل من المستأجر أو من الورثة شرط أن يمارس المتنازل له المهنة عينها.

ويشترط أن يتم التنازل رسمياً لدى الكاتب العدل في حال وفاة المستأجر في مهلة لا تتعدى السنة من تاريخ الوفاة أو في مهلة سنة من تاريخ صدور هذا القانون اذا كانت الوفاة حاصلة قبل صدوره[2].

ويحق للمالك أن يطلب، في هذه الحالة، تحديد البدل العادل طبقاً للقانون كما سنرى في الفصل التالي.

---

(١)، (٢) حدد المشرع هذه المهلة لمدة سنة واحدة ابتداء من تاريخ نفاذ القانون التعديلي ١٦٠/١٩٩٢ المعدل بقانون ٢٤ آذار ١٩٩٤.

المبحث الرابع
المركز القانوني
للمستفيدين من امتداد الإيجار

يتضح مما سبق أن المأجور يمكن أن يكون محلاً لحقوق العديد من الأفراد. ويتطلب تعدد المستفيدين منه على هذا النحو دراسة المركز القانوني لهم لبيان طبيعة حقوقهم، ومعالم العلاقة التي تربطهم بالمؤجر، وتلك الناشئة فيما بينهم، ويتضح كل ذلك فيما يلي:

أولاً: يظل وصف المستأجر الأصلي قاصراً على من أبرم العقد باسمه دون المقيمين معه، سواء كانوا من المساكنين أو من الأقارب. ولا يتغير الوضع إلا بعد وفاته أو تركه للعين.

ثانياً: يصبح المستفيدون من الامتداد مستأجرين أصليين بعد وفاة الأول أو تركه العين بصفة نهائية، وتقوم علاقة إيجارية مباشرة بينهم وبين المؤجر، حيث يمتد إليهم الإيجار بقوة القانون ويترتب على ذلك:

- يصبح حق الجميع ثابت في الاستمرار بالعين، ويلتزم المؤجر بتحرير عقد إيجار لهم على غرار العقد الذي كان قائماً بينه وبين المستأجر الأصلي. ولا يملك المؤجر تحرير عقد إيجار لأحدهم دون الباقين إلا برضاء هؤلاء جميعاً. وتحرير العقد باسم أحدهم لا يحرم الآخرين من الزام المؤجر باشراكهم في ذلك العقد، وفي حالة الامتناع يقوم حكم القاضي مقام العقد في هذا الصدد.

- يلتزم هؤلاء الشاغلون بطريق التضامن بكافة أحكام العقد أي يكونون متضامنين في الالتزامات في مواجهة المؤجر، ويحق لكل منهم الانتفاع بالعين بالتساوي مع الآخرين.

ثالثاً: لا يقتصر الحق في الامتداد القانوني على جيل واحد من المستأجرين. فالقاعدة جاءت مطلقة ويطرد تطبيقها سواء كان المستأجر

المتوفي أو التارك هو من أبرم عقد الإيجار ابتداء مع المالك، أو من أمتد العقد قانوناً لصالحه بعد وفاة المستأجر الأصلي أو تركه للعين. وتطبيقاً لذلك اعتبرت المحكمة أن الزوج صاحب حق أصيل في البقاء بالشقة حيث كان يقيم مع زوجته حتى مغادرتها البلاد، علماً بأن الزوجة كانت تقيم مع والدها المستأجر الأصلي حتى وفاته.(١)

رابعاً: تتعلق أحكام الامتداد القانوني للإيجار بالنظام العام ولا يجوز بالتالي الاتفاق على ما يخالفها، ويبطل كل شرط من شأنه عدم إعمال تلك الأحكام.

- ويستمد المستفيدون من الامتداد حقهم من صلب القانون وليس من إرادة أطراف الإيجار، ولهذا لا يملك المؤجر والمستأجر الاتفاق على تخصيص الامتداد لصالح أفراد دون الآخرين. وإنما يجوز اتفاق المستفيدين على انفراد أحدهم أو بعضهم بالمسكن.

- ويتعين على القاضي الالتزام بالشروط الواردة بالنص للحكم بالامتداد القانوني للإيجار، دون اضافة أو تعديل لتعلقها بالنظام العام.

المبحث الخامس

المستأجر الذي حرم من مسكنه بسبب الأحداث

يجب التفرقة بين الأبنية المتضررة والأبنية غير المتضررة.

أولاً: الأبنية المتضررة:

يقضي قانون الموجبات بأنه يترتب على هلاك المأجور أو تعييه، بسبب أجنبي، على نحو يصبح غير صالح للاستعمال المعد له، فسخ عقد الإيجار. ولا يجوز الاتفاق على ما يخالف ذلك.

ولكن المشرع اللبناني أوقف العمل بهذا النص بسبب الأحداث، ومن

(١) نقض ١٩٧٩/٢/٢١ المجموعة س ٣٠ ص ٥٧٨.

ثم تبقى عقود إيجار العقارات المبنية التي تضررت بسبب الأحداث قائمة بمفاعيلها الكاملة بين المؤجرين والمستأجرين بالرغم من هلاك المأجور أو تعيبه أو حرمانه المستأجرين الانتفاع به أو ببعضه[(١)].

وقد بين المشرع كيفية ترميم الأبنية المتضررة أو إعادة بنائها والتزامات كل من المالك والمستأجر في هذا الصدد[(٢)].

ثانياً: الأبنية غير المتضررة:

نص المشرع اللبناني على أن تستمر إجارة المستأجرين في الأبنية غير المتضررة الذين حرموا أشغال المأجور بسبب الأحداث ولم يعودوا إليه بعد، ويمكنهم العودة إليه بظرف سنة من تاريخ العمل بهذا القانون.

ويجب على المستأجر أن يعلم المالك عن رغبته في استمرار عقد الإيجار ضمن مهلة ستة أشهر من تاريخ نفاذ هذا القانون، ويجب عليه، في

---

(١) م ٥٦٢ موجبات، قانون ٣٧/ ٧٥، م ٢٦ من القانون ١٦٠/ ١٩٩٢.
وتنص المادة ٢٦ على أنه: خلافاً لما نصت عليه الأحكام القانونية التي ترعى عقود الإيجارات، تبقى العقود الخاضعة لأحكام هذا القانون والعائدة للأبنية التي تضررت بسبب الأحداث الحاصلة اعتباراً من ٩/ ٩/ ١٩٨٢، وتاريخ العمل بهذا القانون التعديلي قائمة بمفاعيلها كافة بين المؤجرين والمستأجرين بالرغم من هلاك المأجور أو تعيبه أو حرمان المستأجرين بالانتفاع به أو ببعضه، وتطبق أحكام الباب الأول من المرسوم الاشتراعي رقم ٧/ ٧٧ على هذه الأبنية المتضررة، وتبدأ بشأنها المهل المحددة في المواد التاسعة والعاشرة والرابعة عشرة من المرسوم الاشتراعي المذكور من تاريخ العمل بهذا القانون التعديلي.
وفي حالة تطبيق الفقرة ١ من المادة الثالثة عشرة من المرسوم الاشتراعي رقم ٧/ ٧٧ تطبق بشأن البدل العادل أحكام هذا البدل الواردة في هذا القانون التعديلي كما تطبق المادتان الثامنة والخامسة عشرة من هذا القانون في حال تطبيق البند ثانياً من المادة الثالثة عشرة المذكورة.
في حال تطبيق المادة الرابعة من المرسوم الاشتراعي رقم ٧/ ٧٧، تحسب الزيادات المنصوص عليها في هذا القانون التعديلي ويستعاض عن مبلغ الخمسة آلاف ليرة لبنانية بمبلغ مليوني ليرة لبنانية. أما في حالة تطبيق المادة السادسة من المرسوم الاشتراعي رقم ٧/ ٧٧ فيعتمد البدل بعد احتساب الزيادة القانونية الواردة في هذا القانون التعديلي.

(٢) المرسوم الاشتراعي ٧/ ١٩٧٧.

هذه الحالة، أن يدفع ربع البدلات المتأخرة وفقاً لأحكام هذا القانون عن الفترة الواقعة بين تاريخ تركه المأجور وتاريخ عودته إليه.

أن إعلام المالك برغبة المستأجر بالاستفادة من استمرار العقد يمكن أن يتم بكل وسائل الإعلام المكتوبة بما فيها النشر والكتاب المضمون وعرض المتوجب من البدلات.

إذا اختار المستأجر المذكور العودة إلى المأجور وتعذر عليه ذلك لأسباب أمنية أو بسبب أشغاله من الغير بدون موافقة المالك، وجب على المستأجر دفع ربع بدل الإيجار وفقاً لأحكام هذا القانون.

أما إذا تعذرت عليه العودة إلى المأجور بسبب اشغاله من الغير بموافقة المالك فلا يتوجب على المستأجر أي بدل. وعند ذلك اذا ثبت علم المستأجر الجديد باستمرار الاجارة السابقة، للمستأجر الذي أعلم المالك باستمرار اجارته، أن يختار أما العودة إلى المأجور أو مطالبة المالك والمستأجر الجديد بالتكافل والتضامن بتعويض يتراوح بين ٢٥٪ و٥٠٪ من قيمة المأجور، اذا كان المأجور مخصصاً للسكن.

واذا لم يثبت علم المستأجر الجديد باستمرار الاجارة السابقة فان حق المستأجر يقتصر على مطالبة المالك بالتعويض السابق اذا كان المأجور مخصصاً للسكن.

واذا كان المأجور مخصصاً لغير السكن يضاف إلى التعويض المذكور ما يوازي الخسارة التي تعرض لها المستأجر من جراء عمل المالك والمستأجر الجديد في حال ثبوت علم هذا الأخير باستمرار الاجارة السابقة، ومن جراء عمل المالك في حالة عدم ثبوت هذا العلم(١).

(١) م ٣٥ من القانون ٢٠/ ١٩٨٢، م ٢٣، ٢٤ من القانون ١٦٠/ ١٩٩٢.

المبحث السادس

استمرار العسكريين

في شغل المساكن المصادرة

للعسكريين الذين كانوا قبل العمل بهذا القانون أو القانون ٢٠/ ١٩٨٢ المعدل، يشغلون مساكن، عملاً بالقوانين الخاصة بمصادرة بيوت سكن العسكريين، ان يستمروا في اشغال المساكن المصادرة لسكنهم بعد احالتهم على التقاعد بالبدل الأخير الذي يؤدونه للمالك مضافاً إليه الزيادة القانونية المقررة في هذا القانون، على أن يعتبر تاريخ المصادرة بمثابة تاريخ بدء الأشغال لحساب نسبة الزيادة.

وفي حال تطبيق احكام الاسترداد على هؤلاء العسكريين يحدد التعويض المستحق لهم بنصف قيمة التعويض المتوجب وفقاً لهذا القانون (م ١١).

الفصل الثالث
بدل الإيجار

نعرض لزيادات البدل، ثم نبين احكام البدل العادل.

المبحث الأول
مضاعفة البدلات

حرص المشرع على مضاعفة البدلات المحددة حتى تواكب ارتفاع الأسعار وتدهور قيمة العملة، وتختلف الزيادة بحسب تاريخ إبرام العقد (م ٦).

ويختلف الحكم بحسب استغلال المكان: سكني، تجاري أو صناعي، أو لغير ذلك.

المطلب الأول
مضاعفة بدلات الأماكن السكنية

أ- تضاعف اعتباراً من ١٩٩٢/٧/٢٣ بدلات الإيجار المعقودة قبل ١٩٨٧/١/١ والتي انتهت مدتها التعاقدين الأولى قبل ١٩٨٨/١/١ على النحو الآتي:

أولاً: الإيجارات المعقودة قبل ١٩٥٤/١/١: (١٦٥) مئة وخمسين وستين ضعفاً.

ثانياً: الإيجارات المعقودة اعتباراً من ١٩٥٤/١/١ حتى ١٩٦١/١٢/٣١ ضمناً: (١٣٠) مئة وثلاثين ضعفاً.

ثالثاً: الإيجارات المعقودة اعتباراً من ١/١/١٩٦٢ حتى ٣١/١٢/١٩٦٦ ضمناً: (١١٢) مئة واثني عشر ضعفاً.

رابعاً: الإيجارات المعقودة اعتباراً من ١/١/١٩٦٧ حتى ٣١/١٢/١٩٧٢ ضمناً: (٨٣) ثلاثة وثمانين ضعفاً.

خامساً: الإيجارات المعقودة اعتباراً من ١/١/١٩٧٣ حتى ٣١/١٢/١٩٧٨ ضمناً (٥٩) تسعة وخمسين ضعفاً.

سادساً: الإيجارات المعقودة اعتباراً من ١/١/١٩٧٩ حتى ٣١/١٢/١٩٨٢ ضمناً: (٤٢) اثنين وأربعين ضعفاً.

سابعاً: الإيجارات المعقودة اعتباراً من ١/١/١٩٨٣ حتى ٣١/١٢/١٩٨٤ ضمناً: (٢٤) أربعة وعشرين ضعفاً.

ثامناً: الإيجارات المعقودة اعتباراً من ١/١/١٩٨٥ حتى ٣١/١٢/١٩٨٥ ضمناً: (١٨) ثمانية عشر ضعفاً.

تاسعاً: الإيجارات المعقودة اعتباراً من ١/١/١٩٨٦ حتى ٣١/١٢/١٩٨٦ ضمناً: (١٢) اثني عشر ضعفاً.

ب ـ تضاعف اعتباراً من ٢٣/٧/١٩٩٢ بدلات الإيجار المعقودة اعتباراً من ١/١/١٩٨٧ أو التي تنتهي مدتها التعاقدية الأولى بعد ٣١/١٢/١٩٨٧ على النحو الآتي:

ـ الإيجارات التي انتهت مدتها التعاقدية الأولى قبل ١/١/١٩٨٨. (٤) أضعاف.

ـ الإيجارات التي انتهت مدتها التعاقدية الأولى بين ١/١/١٩٨٨ ضمناً و ١٩/١٢/١٩٨٨ ضمناً: (٣) ثلاثة أضعاف.

ـ الإيجارات التي انتهت مدتها التعاقدية الأولى بين ٢٠/١٢/١٩٨٨ ضمناً و ٢٩/٦/١٩٨٩ ضمناً: (٢،٣) ضعفان و ٣٠٪.

ـ الإيجارات التي انتهت مدتها التعاقدية الأولى بين ٣٠/٦/١٩٨٩ ضمناً و ٣١/١٢/١٩٩٠ ضمناً: (١،٧) ضعف واحد و ٧٠٪.

- الإيجارات التي انتهت مدتها التعاقدية الأولى بين ١/١/١٩٩١ ضمناً و ٣١/١٢/١٩٩١ ضمناً: (١،٣٠) ضعف واحد و ٣٠٪.

من أجل احتساب المضاعفة يعتمد بدل الإيجار الذي كان متوجباً على المستأجر بتاريخ ٣١/١٢/١٩٨٦، بالنسبة للعقود المحددة في البند أ من هذه المادة كما يعتمد بدل الإيجار الذي كان متوجباً على المستأجر بتاريخ انتهاء المدة التعاقدية الأولى بالنسبة للعقود المحددة في البند - ب - من هذه المادة وتؤخذ بعين الاعتبار الزيادة الرضائية الحاصلة بعد العمل بالقانون الرقم ٢٠/ ٨٢ المعدل بحيث يبقى ما زاد منها على الزيادة القانونية حقاً مكتسباً للمؤجر وما نقص عنها يتوجب على المستأجر دفعه.

وتعتبر رضائية، لتطبيق أحكام هذا البند، كل زيادة يوافق عليها المستأجر ولا يكون ملزماً بإدائها وفقاً للقانون، ولا يعتبر التنازل الرضائي عن التخفيضات القانونية السابقة بمثابة زيادة رضائية.

وعندما يشمل عقد الإيجار أقساماً بدأت إيجاراتها بتواريخ مختلفة يجزأ البدل لتحديد المضاعفة تبعاً لتاريخ بدء إجارة كل منها.

ج - اعتباراً من ٢٣/ ٧/ ١٩٩٢ وبعد المضاعفة الوارد ذكرها في البندين «أ» و «ب» من هذه المادة ترتبط وتزاد تباعاً بدلات الإيجار بنسبة تعادل نصف نسبة الزيادة الطارئة في كل مرة على الجزء الأول من الراتب المحددة في المراسيم المتعلقة بزيادة غلاء المعيشة وتحديد أجور المستخدمين والعمال وذلك اعتباراً من تاريخ العمل بكل زيادة.

د - تستحق الزيادات المنصوص عليها في البندين «أ» و «ب» من هذه المادة من تاريخ نفاذ القانون رقم ١٦٠/ ٩٢ تاريخ ٢٢/ ٧/ ١٩٩٢ من دون أي مفعول رجعي.

المطلب الثاني
مضاعفة بدلات الأماكن المؤجرة
لغايات تجارية أو صناعية

يختلف الحكم في الطوابق الأرضية عن غيرها (م ١٣).

(أ) الطوابق الأرضية:

أ ـ تضاعف اعتباراً من ١٩٩٢/٧/٢٣ بدلات إيجار الطوابق الأرضية المعقودة قبل ١٩٨٧/١/١ والتي انتهت مدتها التعاقدية الأولى قبل ١٩٨٨/١/١ على النحو الآتي:

ـ الإيجارات المعقودة قبل ١٩٥٤/١/١ (٦٦٠) ستماية وستين ضعفاً.

ـ الإيجارات المعقودة اعتباراً من ١٩٥٤/١/١ حتى ١٩٦١/١٢/٣١ ضمناً (٥٢٠) خمسماية وعشرين ضعفاً.

ـ الإيجارات المعقودة اعتباراً من ١٩٦٢/١/١ حتى ١٩٦٦/١٢/٣١ ضمناً (٤٤٨) أربعماية وثمانية وأربعين ضعفاً.

ـ الإيجارات المعقودة اعتباراً من ١٩٦٧/١/١ حتى ١٩٧٢/١٢/٣١ ضمناً (٣٣٢) ثلاثماية واثنين وثلاثين ضعفاً.

ـ الإيجارات المعقودة اعتباراً من ١٩٧٣/١/١ حتى ١٩٧٨/١٢/٣١ ضمناً (٢٣٦) مئتان وستة وثلاثين ضعفاً.

ـ الإيجارات المعقودة اعتباراً من ١٩٧٩/١/١ حتى ١٩٨٢/١٢/٣١ ضمناً (١٦٨) مئة وثمانية وستين ضعفاً.

ـ الإيجارات المعقودة اعتباراً من ١٩٨٣/١/١ حتى ١٩٨٤/١٢/٣١ ضمناً (٩٦) ستة وتسعين ضعفاً.

ـ الإيجارات المعقودة اعتباراً من ١٩٨٥/١/١ حتى ١٩٨٥/١٢/٣١ ضمناً (٧٢) اثنان وسبعين ضعفاً.

ـ الإيجارات المعقودة اعتباراً من ١٩٨٦/١/١ حتى ١٩٨٦/١٢/٣١ (٤٨) ثمانية وأربعين شعفاً.

ب ـ تضاعف اعتباراً من ١٩٩٢/٧/٢٣ بدلات الإيجار المعقودة اعتباراً من ١٩٨٧/١/١ أو المعقودة قبل هذا التاريخ وانتهت مدتها التعاقدية الأولى بعد ١٩٨٧/١٢/٣١ على النحو الآتي:

- الإيجارات التي انتهت مدتها التعاقدية الأولى قبل ١/١/١٩٨٨ (٨) ثمانية أضعاف.

- الإيجارات التي انتهت مدتها التعاقدية الأولى بين ١/١/١٩٨٨ ضمناً و ١٩/ ٢ب/١٩٨٨ ضمناً (٦) ستة أضعاف.

- الإيجارات التي انتهت مدتها التعاقدية الأولى بين ٢٠/١٢/١٩٨٨ ضمناً و ٢٩/٦/١٩٨٩ ضمناً (٤) أربعة أضعاف.

- الإيجارات التي انتهت مدتها التعاقدية الأولى بين ٣٠/٦/١٩٨٩ ضمناً و ٣١/١٢/١٩٩٠ ضمناً (٣) ثلاثة أضعاف.

- الإيجارات التي انتهت مدتها التعاقدية الأولى بين ١/١/١٩٩١ ضمناً و ٣١/١٢/١٩٩١ ضمناً (٢) ضعفان.

٢ - الطوابق ما فوق وما تحت الطابق الأرضي المؤجرة لغايات تجارية أو صناعية:

تحدد بدلات هذه الطوابق بثلاثة أرباع البدلات المتوجبة على الطوابق الأرضية.

المطلب الثالث
مضاعفة بدلات الأماكن المؤجرة لغايات غير تجارية أو صناعية

تحدد بدلات إيجار الأماكن المؤجرة لغايات غير تجارية أو صناعية بثلاثة أرباع بدلات الأماكن المؤجرة لغاية تجارية أو صناعية.

المطلب الرابع
أحكام مشتركة

أولاً: من أجل احتساب المضاعفة يعتمد بدل الإيجار الذي كان متوجباً على المستأجر بتاريخ ٣١/١٢/١٩٨٦ بالنسبة للعقود المحددة في البند أ من المادة الثالثة عشرة من هذا القانون.

كما يعتد بدل الإيجار الذي كان متوجباً على المستأجر بتاريخ انتهاء المدة

التعاقدية الأولى بالنسبة للعقود المحددة في البند ـ ب ـ من المادة الثالثة عشرة وتؤخذ بعين الاعتبار الزيادة الرضائية الحاصلة بعد العمل بالقانون رقم ٣٠/ ٨٢ المعدل بحيث يبقى ما زاد منها على الزيادة القانونية حقاً مكتسباً للمؤجر وما نقص عنها يتوجب على المتأجر دفعه.

ثانياً: وتعتبر رضائية لتطبيق أحكام هذا البند كل زيادة يوافق عليها المستأجر ولا يكون ملزماً بأدائها وفقاً للقانون ولا يعتبر التنازل الرضائي عن التخفيضات أساساً لاحتساب المضاعفات.

أما إذا حدد البدل العادل رضائياً أو قضائياً فيعتمد تاريخ نفاذ هذا البدل أساساً لاحتساب المضاعفات.

وأما إذا كان قد طرأ على البدل زيادة رضائية لقاء منافع اضافية للمستأجر فيجري توزيع البدل على شطرين.

الشطر الأول: يتمثل بالبدل الأساسي فتطبق عليه المضاعفات العائدة لتاريخ بدء الإجارة.

الشطر الثاني: يتمثل بالزيادة فتطبق عليه المضاعفات المحددة للسنة التي طرأت فيها الزيادة المذكورة.

ثالثاً: عندما يشمل عقد الإيجار أقساماً بدأت إجاراتها بتواريخ مختلفة أو أقساماً تشملها عدة بنود من هذه المادة يجزأ البدل لتحديد المضاعفة تبعاً لتاريخ بدء إجارة كل منها أو تبعاً لموقعها في البناء.

رابعاً: تعتبر تجارية أو صناعية الأماكن المؤجرة للغايات المحددة في المواد ٦ و٧ و٨ من قانون التجارة البرية.

خامساً: تعتبر بمثابة طوابق أرضية الأماكن التي تمتد على الطابق الأرضي والطابق الذي فوقه والطابق الذي تحته إذا كانت هذه الطوابق متصلة في ما بينها داخلياً ضمن المأجور في بناء واحد ومؤجرة لمستأجر واحد في عقد واحد.

سادساً: إذا تناول العقد الواحد أقساماً تشملها عدة بنود في هذه المادة يعود للمحكمة تجزئة البدل عند الاقتضاء لتحديد نسبة الزيادة.

سابعاً: اعتباراً من ١٩٩٢/٧/٢٣، وبعد المضاعفة الوارد ذكرها في هذه المادة ترتبط وتزاد تباعاً بدلات الإيجار بنسبة تعادل نصف نسبة الزيادة الطارئة في كل مرة على الجزء الأول من الراتب المحددة في المراسيم المتعلقة بزيادة غلاء المعيشة، وتحديد أجور المستخدمين والعمال وذلك اعتباراً من تاريخ العمل بكل زيادة.

ثامناً: إذا ترك المستأجر المأجور تلقائياً خلال مهلة ثلاثة أشهر من تاريخ نفاذ هذا القانون التعديلي أو قبل هذا التاريخ، يعفى من دفع بدلات الإيجار السابقة والمترتبة اعتباراً من ١٩٩٢/٧/٢٣ وما دفع منها يمكن استرداده.

تاسعاً: تستحق الزيادات المنصوص عليها في المادة الثالثة عشرة من هذا القانون من تاريخ نفاذ القانون الرقم ٩٢/١٦٠ تاريخ ١٩٩٢/٧/٢٢ من دون أي مفعول رجعي وتعتبر ملغاة جميع الاتفاقات المنظمة بعد القانون ٩٢/١٦٠ والمخالفة لهذا البند تاسعاً، كما يعتبر ما كان سبق للمستأجر دفعه على حساب المفعول الرجعي في ظل المادة الثالثة عشرة من القانون ٩٢/١٦٠ قبل تعديلها دفعات على حساب البدلات، وتعتبر الضرائب والرسوم التي يكون المؤجر قد سددها عن المبالغ التي قبضها على حساب المفعول الرجعي بمثابة دفعة على حساب ما سيترتب عليه من ضرائب ورسوم عن بدلات إيجار لاحقة.

عاشراً: لا تطبق الزيادات المنصوص عليها في المادتين السادسة والثالثة عشرة من هذا القانون التعديلي على البدلات المحددة بالعملة الأجنبية في عقود الإيجار والتي ما زالت محررة بهذه العملة (م ٣٣).

المبحث الثاني
البدل العادل

(أ) الأماكن الخاضعة للبدل العادل:

أولاً: تخضع لأحكام البدل العادل على أن لا يتجاوز هذا البدل نسبة مئة بالمئة (١٠٠٪) من قيمة البدلات بعد احتساب الزيادة المنصوص عليها في هذا القانون التعديلي:

أ ـ الأماكن المؤجرة لشخص طبيعي أو معنوي يكون أو يصبح مالكاً ابنية أو حصصاً شائعة في أماكن يزيد نصيبه من مجموع بدلات إيجارها الفعلية عن عشرة أمثال بدل إيجار المأجور الذي يشغله.

لحساب هذه البدلات، يعتبر الزوج والزوجة والأولاد المقيمون مع المستأجر في حكم الشخص الواحد، ولا يحق للمالك أن يطلب البدل العادل من مستأجر واحد أو من يحل محله بحكم هذا القانون إلا مرة واحدة.

ب ـ الإيجارات المعتبرة عنصراً من عناصر المؤسسة التجارية والتي يجري عليها عقد إدارة حرة وفقاً لأحكام المرسوم الاشتراعي ٦٧/١١ وذلك طيلة فترة الادارة الحرة.

ج ـ الإيجارات المعتبرة عنصراً من عناصر المؤسسة التجارية في حالة التفرغ عنها أو في حالة بيعها بواسطة الدوائر القضائية.

ـ تخضع عقود الإيجار ذات البدلات الهالكة، المعقودة أو الممددة قبل نفاذ هذا القانون لأحكام البدل العادل (م ٢٨).

ثانياً: تخضع بدلات إيجار الأماكن المؤجرة من الدولة والمؤسسات العامة والبلديات إلى المضاعفات المنصوص عليها في المادة الثالثة عشرة من هذا القانون وذلك حتى ١٩٩٣/١٢/٣١، وتزاد بنسبة مئة بالمئة (١٠٠٪) ابتداء من ١٩٩٤/١/١ وصاعداً على أساس البدل المتوجب في ١٩٩٣/١٢/٣١.

ـ لأجل تطبيق أحكام هذا البند، يجاز للحكومة بمرسوم يتخذ في مجلس الوزراء فتح الاعتمادات اللازمة وتنسب هذه الاعتمادات وتحديد مصادر التغطية.

ثالثاً: تزاد بدلات إيجار الأماكن المؤجرة من الدول الأجنبية، والمنظمات الدولية، والمؤسسات التابعة لها، وكذلك الشركات ذات الجنسية الأجنبية، بمقدار ثلاثة أمثالها وذلك بعد احتساب الزيادة المنصوص عليها في هذا القانون التعديلي (م ١٦).

(ب) أسس تحديد البدل العادل:

يحدد البدل العادل بنسبة تتراوح بين خمسة وسبعة بالمئة من قيمة المأجور. تقدر قيمة المأجور بما يصيبه من مجموع كلفة البناء ومن ثمن الأرض.

يقدر مجموع كلفة البناء بتاريخ الدعوى بعد حسم ما يكون قد تدنى من قيمته بسبب القدم.

يقدر ما يصيب المأجور من ثمن الأرض بتاريخ اقامة الدعوى وفقاً لاحدى الحالتين الآتيتين:

١ ـ اذا كان البناء قد استنفذ كامل عامل الاستثمار العام المسموح به في العقار القائم عليه يوزع ثمن الأرض على عدد طوابق البناء القانونية.

٢ ـ اذا كان البناء لم يستنفذ كامل عامل الاستثمار العام المشار إليه سابقاً تحسب المساحة اللازمة له من الأرض بالاستناد إلى عامل الاستثمار هذا وتقدر قيمة هذه المساحة وتوزع على عدد الطوابق.

وفي الحالتين المذكورتين، تراعى أهمية كل من الطوابق بالنظر إلى الطوابق الأخرى وحالته وظروفه الخاصة دون أن يتأثر هذا التقدير بالتحسينات على أنواعها التي يكون المستأجر قد أجراها على نفقته الخاصة (م ١٧).

المبحث الثالث
وقف العمل باحكام الزيادة والبدل

لا تطبق الزيادة ولا البدل العادل المنصوص عنهما في هذا القانون على الأماكن التي حرم مستأجروها من الانتفاع بها لاسباب أمنية نتيجة الحوادث الحاصلة بعد ١٣/٤/١٩٧٥ وذلك طيلة مدة الحرمان، إلا أن هذه الزيادة والبدل العادل يعودان للسريان دون مفعول رجعي بعد زوال الاسباب الأمنية (م ٢٥).

الفصل الرابع
الخدمات والصيانة

(أ) المقصود بنفقات الخدمات المشتركة:

يقصد بنفقات الخدمات المشتركة الواردة في هذا القانون:

١ ـ نفقات استهلاك أو انتاج التيار الكهربائي، العائدة لسكن الناطور والمصعد وسائر الأقسام المشتركة في البناء المفرز وما هو بحكمها في البناء غير المفرز.

٢ ـ نفقات تأمين المياه الباردة بما في ذلك المستخرجة من الآبار الارتوازية والمياه الساخنة والتدفئة والتبريد ونفقات الصيانة والاصلاحات المتعلقة باجهزتها وتمديداتها وبالمصعد ونفقات تأمينه لدى أحدى شركات الضمان.

٣ ـ اجر البواب الموازي للحد الأدنى للأجور، بالاضافة إلى الزيادات بما فيها التدرج والضمائم والتعويضات القانونية والاشتراكات المتوجبة للصندوق الوطني للضمان الاجتماعي وتعويض نهاية الخدمة ولا يدخل في حساب الاجر بدل المسكن.

(ب) التزام المؤجر بتقديم الخدمات المشتركة:

لا يحق للمؤجر الامتناع عن تقديم الخدمات المشتركة التي اعتاد تقديمها أو التي اتفق عليها أساساً في عقد الإيجار.

واذا كانت هذه الخدمات تشمل التدفئة أو التبريد أو المياه الساخنة، وجب على المؤجر أن يؤمن التدفئة الكافية بصورة منتظمة من ١٥ تشرين الثاني حتى ٢١ آذار من السنة التالية، والتبريد من أول حزيران حتى ١٥ تشرين أول من السنة عينها أما المياه الساخنة فعليه تقديمها طيلة أيام السنة، كل ذلك ما لم يكن هناك اتفاق مخالف في العقد.

اذا لم يؤد المالك بدون مسوغ شرعي كل أو بعض الخدمات المتفق عليها أو الواجبة بموجب هذه المادة يترتب للمستأجر بعد التحقق من ذلك بواسطة خبير يعينه قاضي الأمور المستعجلة دون استيفاء أي رسم، تعويض يساوي بدل إيجار شهرين على ألا يزيد مجموع التعويض المحكوم به، في السنة التأجيرية الواحدة، عن بدل إيجار ستة أشهر.

(جـ) مساهمة المستأجر في الخدمات المشتركة:

- اذا كان عقد الإيجار لا يتضمن نصاً يلقى على عاتق المستأجر كامل النفقات المشتركة يساهم المالك بنسبة ٢٠٪ من هذه النفقات شرط أن لا تتجاوز مساهمته ٥٪ من مجموع بدلات الأمكنة التي تستفيد من هذه الخدمات، ويوزع الباقي على الوحدات التي يتألف منها البناء سواء كانت شاغرة أو مشغولة من المالك أو سواه.

- على المؤجر أن ينظم كل ثلاثة أشهر حساباً تفصيلياً للنفقات وتوزيعاً لها بينه وبين المستأجرين مبيناً حصة مساهمة كل منهم وفقاً للقاعدة أعلاه ويبلغه اليهم ويكون من حق كل منهم الاطلاع على الفواتير المثبتة لهذه النفقات وطلب صور عنها على نفقته عند الاقتضاء للاعتراض على صحتها اذا شاء.

- تؤخذ بعين الأعتبار مساحة كل مأجور عند توزيع حصص المساهمة بين الشاغلين.

- للمؤجر أن يطلب من المستأجرين سلفة على الحساب تعادل نسبة ما

يترتب عليهم من قيمة نفقات الخدمات المحتملة لثلاثة أشهر، وفي هذه الحالة يحق للمستأجرين تعيين أحدهم للإشراف على عملية إنفاق هذه السلفة.

ـ يعتبر تأخر المستأجر عن دفع حصته المستحقة في المساهمة بمثابة التأخر عن دفع بدلات الإيجار ويمكن أن يؤدي إلى إسقاط حقه في التمديد والحكم عليه بالاخلاء كما سنرى.

(د) تحمل المستأجر للاصلاحات والخدمات:

ـ يتحمل المستأجر كل النفقات المشتركة اذا تم الاتفاق على ذلك في عقد الإيجار.

ـ خلافاً لكل نص وارد في العقد يتحمل المستأجر كامل الاصلاحات غير المشتركة والخاصة بالمأجور.

(هـ) الانفاق الجماعي على توزيع النفقات:

كل اتفاق خطي يجري بين شاغلي ثلاثة أرباع الأقسام المعدة للإيجار أو لاشغالها من قبل المالك بشأن اعفاء المالك من تأدية كل أو بعض الخدمات المشتركة يكون ملزماً للمالك ولجميع المستأجرين (م ٢٠).

الفصل الخامس
استرداد المأجور

نعرض لأسباب الاسترداد والتعويض عنه، ثم نبين استرداد الأماكن غير السكنية.

المبحث الأول
الاسباب العامة للاسترداد

اجاز المشرع للمؤجر استرداد المأجور في عدة حالات هي:

أولاً: الضرورة العائلية:

للمالك أن يطلب لاجل سكنه أو سكن أحد أولاده استرداد المأجور السكني شرط:

١ ـ أن يثبت ضرورة عائلية تضطره إلى استرداده.

٢ ـ أن لا يكون هو أو من يطلب الاسترداد لمصلحته مالكاً مسكناً آخر ملائماً وصالحاً للسكن غير مشغول ومعادلاً في مستواه للمأجور المطلوب استرداده ضمن النطاق البلدي عينه أو نطاق بلدي مجاور.

وللمالك أن يطلب الاسترداد لمأجور ملاصق للسكن الذي يقيم فيه اذا

كانت الغاية من الاسترداد ضم المأجور المسترد لسكنه وجعله مسكناً مؤمناً لحاجات العائلة.(١)

ثانياً: المؤسسة الصحية أو التربوية أو الخيرية:

للمالك صاحب المستشفى أو المؤسسة التربوية أو التعليمية أو الخيرية أو الميتم المؤجر قسم من عقاره أو عقاراته المتلاصقة، للسكن أن يسترد هذا القسم شرط اضافته إلى الأصل واستعماله لاغراض المؤسسة.

يتضح من ذلك أن حق الاسترداد مقرر للمالك صاحب العقار المراد استرداده وصاحب المؤسسة المطلوب الاسترداد لمصلحتها، ويمكن أن يقع العقار المأجور والمؤسسة في عقار واحد أو عدة عقارات متلاصقة، وينبغي استعمال المأجور لأغراض المؤسسة المضاف إليها.

---

(١) استئناف جبل لبنان رقم ٦٢ في ٢/ ٣/ ١٩٧٤، المصنف ص ١٠٣.
ومن تطبيقات القضاء للضرورة العائلية:
- ضيق المسكن، استئناف جبل لبنان رقم ٦٢ في ٢/ ٣/ ١٩٧٤.
- عودة المغترب إلى وطنه، استئناف لبنان جنوبي رقم ١٨٠ في ٢٦/ ١١/ ١٩٧٣.
- رغبة الابن في الاستقلال عن الوالدة والشقيقة الارملة، استئناف بيروت رقم ١٥٠٥ في ١٢/ ١١/ ١٩٧٣.
- الحالة الصحية التي تمنع المؤجرة من صعود السلم، استئناف بيروت رقم ١٥١٣ في ٢٧/ ١١/ ١٩٧٢.
- زواج الأبن، استئناف بيروت رقم ٥٤ في ١١/ ١/ ١٩٧٢.
- أولاد من زواج أول والرغبة في استقلالهم، استئناف بيروت رقم ١١٢٨ في ٣٠ تموز ١٩٧٤.
- نوم ابن وابنة راشدين في غرفة واحدة، القاضي المنفرد في بيروت رقم ٥ في ١٩/ ١/ ١٩٨١.
- الخطبة الجدية، استئناف جبل لبنان ٩٨ في ٣٠/ ٣/ ١٩٧٤.
انظر في هذا القضاء المصنف ص ١٠٣ : ١٣٨.

ثالثاً: الهدم واقامة بناء جديد:

للمالك أن يطلب استرداد المأجور لاجل هدمه واقامة بناء جديد مكانه. وله من أجل اقامة انشاءات جديدة أن يطلب استرداد البناء القائم على السطح اذا كان هذا البناء يشغل أقل من نصف المساحة التي يسمح قانون البناء بها أو إذا أراد إقامة طابقين جديدين فأكثر.

ويشترط أن يكون استرداد البناء ضرورياً من الناحية الفنية لاقامة الانشاءات الجديدة.

وللمالك الذي يرغب بانشاء طابق فوق بنائه المؤجر أن يطلب استرداد القسم الضروري فنياً لاقامة الانشاءات الجديدة (م ٨).

المبحث الثاني
التعويض عن الاسترداد

قرر المشرع تعويض المستأجر عن استرداد المأجور منه، والزم المؤجر بتعويض اضافي عند عدم استعمال المأجور في الهدف المسترد من أجله أو التقاعس عن دفع التعويض للمستأجر، هذا بالاضافة إلى قيمة النفقات الضرورية التي قد انفقها المستأجر.

(أ) التعويض الأصلي:

يتوجب على المالك طالب الاسترداد في الحالات الثلاث السابقة أن يدفع للمستأجر تعويضاً عادلاً تقدره المحاكم على ألا يقل عن ٢٥٪ وأن لا يزيد عن ٥٠٪ من قيمة المأجور.

يحدد مبلغ التعويض على أساس مقداره بتاريخ صدور الحكم النهائي في ضوء العناصر التقديرية المتوافرة في الدعوى.

وفي الدعاوى التي لم يصدر فيها قرار مبرم يحدد التعويض وفقاً لأحكام القانون الذي أقيمت الدعوى في ظله على أن لا يتجاوز التعويض خمسين بالمئة من قيمة المأجور بتاريخ صدور الحكم النهائي.

(ب) التعويض الاضافي أو الجزائي:

يترتب على المالك الذي أسترد مأجوره عملاً باحكام هذا القانون أن يدفع إلى المستأجر تعويضاً أضافياً يعادل نصف قيمة التعويض المقضى به دون أن يكون المستأجر ملزماً بإثبات الضرر الذي أصابه وذلك في الحالتين الآتيتين:

١ ـ اذا كان المأجور قد استرد لضرورة عائلية أو لاضافته إلى مؤسسة تربوية أو تعليمية أو خيرية أو ميتم أو مستشفى، ولم يستعمله المالك دون مسوغ مشروع وفقاً للغاية المطلوبة بمهلة سنة من تاريخ الاخلاء أو لم يستمر دون مسوغ مشروع في استعماله على ذلك الوجه ثلاث سنوات على الأقل.

٢ ـ اذا كان المأجور قد استرد من أجل الهدم واعادة البناء ولم يشرع المالك بالبناء دون مسوغ مشروع بمهلة سنة من تاريخ اخلاء آخر مستأجر ولم يتممه في مهلة لا تتجاوز الخمس سنوات من تاريخ الشروع في العمل بدون مسوغ مشروع.

ونفس الحكم اذا استعمل المالك المأجور المسترد لسكنه أو لمنفعته الشخصية أو أجره من الغير خلال مهلة السنة المبينة اعلاه (م ٩).

ـ ولكل من المالك والمستأجر تنفيذ الحكم القاضي بالاسترداد، واذا لم يعمد المالك إلى تسديد ما يتوجب عليه من قيمة التعويض في دائرة التنفيذ، بعد انذاره، يلزم بتعويض اضافي قدره ٢٪ شهرياً من قيمة التعويض، غير قابل للتعديل يحسب وينفذ ويحصل مباشرة بواسطة دائرة التنفيذ (م ١٩).

(جـ) النفقات الضرورية التي تحملها المستأجر:

في جميع حالات الاسترداد أو الاسقاط من التمديد يمكن للمحكمة أن تأخذ بعين الاعتبار النفقات الضرورية التي يكون قد تحملها المستأجر لاجراء أعمال الترميم في المأجور المسترد وكذلك المدة التي انقضت على أعمال الترميم (م ٢٧).

المبحث الثالث

استرداد العقار المؤجر لغير السكن

(أ) لمالك العقار المؤجر لغير السكن الحق باسترداد المأجور في حالتين:

١ ـ اضافة المأجور إلى مؤسسته التربوية أو التعليمية أو الخيرية أو الميتم أو المستشفى، كما رأينا.

٢ ـ الهدم واقامة بناء جديد مكانه كما عرضنا.

(ب) يلتزم المالك بنفس التعويضات السابقة (التعويض الأصلي ـ التعويض الاضافي أو الجزائي)، بنفس الشروط والاحكام.

(جـ) يلتزم بدفع تعويض آخر عن الخسارة التي يتعرض لها المستأجر من جراء الاخلاء (كبدل الخلو وخسارة الموقع والزبائن وتوقف الاعمال وغيرها) (م ١٥).

الفصل السادس
الاسقاط من حق التمديد

يسقط حق المستأجر بالتمديد ويحكم عليه أو على من يحل محله قانونياً بالاخلاء في الحالات الآتية: التخلف عن دفع بدل الاجارة، اساءة استعمال المأجور، التنازل عن المأجور، حيازته لمسكن آخر، ترك المأجور (م ١٠) ونعرض لتلك الحالات فيما يلي:

المبحث الأول
التخلف عن دفع بدل الاجارة

يسقط حق المستأجر بالتمديد ويحكم عليه أو على من يحل محله قانونياً بالاخلاء اذا لم يدفع ما استحق عليه من بدل الاجارة وذلك خلال شهرين بعد تبلغته بنفسه أو بواسطة أحد أفراد عائلته الراشدين، المقيمين معه انذاراً موجهاً إليه بموجب بطاقة مكشوفة مضمونة مع أشعار بالاستلام أو بموجب كتاب موجه إليه بواسطة الكاتب العدل أو بموجب انذار صادر عن دائرة التنفيذ.[١]

---

(١) وفقاً لما نصت عليه المادة ٢٢ من هذا القانون وتقضي بان تطبق أحكام المادة ٨٤٧ وما بعدها من قانون أصول المحاكمات المدنية المتعلقة بتنفيذ الاسناد والتعهدات الخطية لتحصيل البدلات المعنية في عقود الإيجار المنظمة بين الطرفين والممدة قانوناً،

وفي حال تعذر اجراء التبليغات السابقة يتم التبليغ بواسطة النشر في جريدتين محليتين يوميتين يعينهما قاضي الأمور المستعجلة بعد تثبته من تعذر التبليغ وذلك بناء على طلب المؤجر باستدعاء لا يخضع لأي رسم أو طابع من أي نوع كان وتلصق صورة الانذار على باب المأجور بواسطة مباشر وتسري مهلة الشهرين من تاريخ حصول آخر معاملة نشر أو لصق.

وفي حال تعذر اجراء تبليغ الانذار الصادر عن دائرة التنفيذ يتم التبليغ بواسطة النشر، وفقاً للأصول عينها بموجب قرار يتخذه رئيس دائرة التنفيذ.

يتحمل المستأجر نفقات هذه المعاملات.

تعليق مفعول الانذارات السابقة على القانون:

يعلق مفعول الانذارات المؤدية إلى الاسقاط من حق التمديد لعدم دفع بدلات الإيجار، المبلغة بالطرق العادية أو الاستثنائية بعد ١٥/ ٤/ ١٩٧٥ وتاريخ العمل بهذا القانون، وذلك لمدة شهرين فقط تسري منذ نفاذ هذا القانون.

على المستأجر الذي يستفيد من هذا التعليق وخلال مهلة الشهرين السابقة ان يدفع زيادة على بدل الإيجار بمقدار ٢٥٪ من مقدار هذا البدل كما هو عليه بتاريخ نفاذ هذا القانون وتضم هذه الزيادة إلى البدل المذكور وتصبح جزءا منه.

وفي هذه الحالة يعتبر الانذار لاغياً لا مفعول له وكذلك دعوى الاسقاط من حق التمديد الذي قدمت على أساسه.

اذا لم يدفع المستأجر، تلقائياً، البدلات المتأخرة والزيادة المذكورة اعلاه خلال مهلة الشهرين السابقة يعود الفريقان إلى الحالة التي كانا عليها قبل نفاذ هذا القانون وتعود مهلة الانذار إلى السريان من دون حاجة إلى توجيه انذار جديد، وتستعيد الدعوى مجراها من النقطة التي تكون قد وصلت إليها.

لا تطبق تلك الأحكام ولا يستفيد منها المستأجر إذا كان قد صدر حكم نهائي ومبرم قضى بالإسقاط من حق التمديد.

وتمدد مهلة شهرين المهل المحددة في الفقرتين الأولى والرابعة من هذه المادة ابتداء من تاريخ نفاذ هذا القانون التعديلي (م ٣١).

احكام دفع البدلات:

(أ) للمستأجر بعد انقضاء مدة العقد الأساسي بالرغم من كل اتفاق مخالف أن يدفع بدل الايجار مشاهرة وسلفاً اذا كان بدل الإيجار الشهري يتجاوز نصف الحد الادنى للأجور بتاريخ استحقاق هذا البدل.

(ب) لا يحكم على المستأجر بالاسقاط من حق التمديد:

١ ـ اذا ارسل البدلات إلى المؤجر بواسطة حوالة بريدية بكتاب مضمون مع إشعار بالاستلام ضمن المهلة القانونية إلى محل إقامة المؤجر.

٢ ـ اذا أودع ضمن المهلة القانونية البدلات لدى كاتب العدل الذي يعمل في القضاء الذي يقع ضمن نطاقه المأجور، وعلى الكاتب العدل ابلاغ المؤجر مضمون الايداع ودعوته لقبضها (م ١٨).

المبحث الثاني

اساءة استعمال المأجور

يسقط حق المستأجر بالتمديد ويحكم عليه أو على من يحل محله قانونياً بالاخلاء اذا اساء استعمال المأجور.

(أ) المقصود باساءة الاستعمال:

يقصد باساءة الاستعمال:

١ ـ احداث تخريب بالمأجور غير ناشىء عن الاستعمال.

٢ ـ استعمال المأجور على وجه مضر يتنافى وشروط العقد دون موافقة المؤجر الخطية.

ولا تعتبر أساءة استعمال المأجور:

١ ـ ممارسة المستأجر صاحب المهنة الحرة لمهنته في قسم من المأجور المخصص لسكنه لأسباب أمنية أضطرته لترك مقر ممارسة مهنته.

وفي هذه الحالة لا يحق للمالك مطالبة المستأجر بأي تعويض، كما لا يجوز للمستأجر مطالبة المالك باي تعويض اضافي عنها في حالات الاسترداد.

٢ ـ التجهيزات التي يقيمها المستأجر على نفقته شرط أن لا تضر بمتانة البناء. ويعتبر من هذا القبيل، اعمال تركيب المصعد وخزان المياه، تأمين التدفئة أو التبريد أو الماء الساخن أو اشغال الزخرفة والديكور السطحية البسيطة. ولا تخضع تلك الأشغال الأخيرة لاستئذان المؤجر التالى.

(ب) استئذان المؤجر قبل إجراء الأعمال:

كي لا يتعرض المستأجر، الراغب في إجراء بعض الأعمال بالمأجور، لطائلة إسقاطه من حق التمديد، يتعين عليه أن يستحضر المؤجر أمام قاضي الأمور المستعجلة لاستئذانه بأن يجري الأعمال التي يرغب في إجرائها والتي يجب عليه تحديدها، لتمكين المحكمة من تقدير قانونيتها وملاءمتها. ويستثنى من ذلك الحكم أشغال الزخرفة والديكور السطحية البسيطة.

(جـ) التأمين ضد مخاطر الأشغال:

يتحمل المستأجر أو المستأجرون نفقات عقد تأمين ضد جميع المخاطر التي يمكن أن تنتج عن الاشغال التي يقومون بها ونفقات الاعمال المذكورة آنفاً ونفقات اعادة الحال إلى ما كانت عليه في أقسام البناء التي تكون قد تضررت بسبب الاعمال.

ولا يجوز لهم الرجوع على المالك للمطالبة بالنفقات السابقة أو بقسم منها سواء اثناء اشغالهم المأجور أو بتاريخ انتهاء هذا الاشغال.

(د) لا تدخل قيمة التحسينات الحاصلة من جراء الاعمال السابقة في حساب تعويض الاسترداد ولا في حساب البدل العادل.

المبحث الثالث

التنازل عن الإيجار أو التأجير من الباطن

سبق أن عرضنا في الباب الأول للمقصود بالتنازل عن الإيجار أو التأجير من الباطن. ونعرض هنا لتمييز النظامين عن غيرهما من الحالات ثم نبين حكمهما.

المطلب الأول

تمييز التنازل والتأجير

من الباطن عن غيره من الحالات

١ ـ الترك:

القاعدة أن ترك المستأجر العين المؤجرة لآخرين يعتبر سبباً من أسباب الاخلاء، شأنه في ذلك شأن التأجير من الباطن أو النزول عن الإيجار، إلا أنه يختلف عنهما. وتفرق محكمة النقض بينهما بقولها: ينصرف الترك إلى حالة تخلي المستأجر عن العين المؤجرة لآخر لم يكن مقيماً معه وليس عليه التزام باسكانه، دون تعاقد أو أية علاقة قانونية بشأن الانتفاع بالعين، وهو بذلك يفترق عن حالة المستأجر الذي يتعاقد مع آخر على أن يخوله حق الانتفاع بالعين كلها أو بعضها لقاء أجر معين أو على أن ينزل إليه عن حقوقه والتزاماته الناشئة عن عقد الإيجار وهما حالتا التأجير من الباطن والنزول عن الإيجار.

ويجيز قانون إيجار الأماكن للمالك طلب الإخلاء إذا أثبت أن المستأجر قد تنازل عن المكان المؤجر أو أجره من الباطن أو تركه للغير بغير إذن كتابي صريح من المالك، سواء ورد ذلك على العين المؤجرة كلها أو بعضها وسواء كان ذلك بصورة سافرة أو مستترة تحت ستار عقد آخر، فالعبرة بحقيقة العلاقة دون مظهرها.

ويجيز القانون الترك لصالح زوج المستأجر أو أولاده أو أصوله الذين كانوا يقيمون معه إقامة مستقرة وقت تركه العين المؤجرة، أو لصالح انسباؤه بالشروط السابق ذكرها.

٢ ـ المشاركة في استغلال العين المؤجرة:

استقر القضاء على أن للمستأجر الحق في اشراك آخر معه في النشاط المالي الذي يباشره في العين المؤجرة عن طريق تكوين شركة بينهما، اذ يعد ذلك متابعة من جانبه للانتفاع بالعين فيما أجرت من أجله. ويظل عقد الإيجار قائماً لصالح المستأجر وحده ما لم يثبت بدليل آخر تخليه عن حقوقه المتولدة عن ذلك العقد إلى الغير. وتطبيقاً لذلك رفضت المحكمة طلب اخلاء الطبيب مستأجر العيادة الذي أدخل معه شريكاً في استغلالها.

ولا يعتبر تأجير من الباطن اشراك المستأجر من يراهم من الشركاء في الانتفاع معه بالعين واستبدالهم بآخرين طالما أن عقد الإيجار قد صدر إليه وشركائه دون تحديد اسمائهم، بل أن القضاء خول المستأجر الحق في أن يعهد إلى الغير بادارة المحل دون أن يعتبر ذلك تأجير من الباطن.

وتبحث المحكمة طبيعة العلاقة بين المستأجر وشريكه، وعما اذا كانت مشاركة في استغلال وادارة المكان أم أنها تخفي تأجيراً من الباطن أو تنازلاً عن الإيجار. وتلك مسألة قانونية تخضع فيها لرقابة محكمة النقض أو التمييز.

وطبقاً لقضاء محكمة النقض فانه بانقضاء الشركة يفقد الشريك سند بقائه في العين المؤجرة ويجوز للمستأجر طرده وللمالك طلب اخلائه. أما في حالة بقاء الشركة التي أنشئت في العين برضا المؤجر، وانسحب منها المستأجر الأصلي، حلت الشركة محله في الاجارة ولا يجوز طلب اخلائها من العين المؤجرة إلا لسبب من أسباب الاخلاء التي حددها القانون.

٣ - الايواء والاستضافة:

تعرف محكمة النقض الايواء أو الاستضافة بأن يستنزل المستأجر ضيوفاً تربطهم به صلة قرابة أو صداقة متينة لمدة قصيرة أو طويلة وذلك بصفة عارضة أو استجابة لظروف طارئة، شريطة أن يظل المستأجر محتفظاً بالعين المؤجرة دون أن يتخلى عنها.

والايواء أو الاستضافة تختلف عن التأجير من الباطن، أو التنازل عن الإيجار ولا ترتب للمؤجر حق طلب الإخلاء، شريطة أن تكون بدون مقابل، ومؤقتة لاعتبارات اجتماعية، وأن يظل المستأجر الأصلي مستمراً في شغله للعين. أما اذا انقطعت هذه الاقامة نهائياً وبقي فيها من بعده من استضافة أو آواه عد ذلك تأجيراً من الباطن أو نزولاً عن الإيجار.

المطلب الثاني
حكم التنازل عن
الإيجار والتأجير من الباطن

يختلف الحكم في قانون إيجار العقارات المبنية عن قانون الموجبات.

(أ) قانون الموجبات:

القاعدة، كما عرضنا، هي أنه للمستأجر حق التنازل عن الإيجار أو الإيجار من الباطن وذلك عن كل ما استأجره أو بعضه ما لم يقض الاتفاق بغير ذلك.

فالأصل هو الإباحة والاستثناء هو الحظر سواء بالاتفاق أو بنص القانون. وقد أورد المشرع هذا الاستثناء فيما يتعلق ببيع المؤسسة التجارية حيث ينتقل إيجار المحل التجاري إلى المشتري الجديد بالرغم من وجود الشرط المانع.

يجوز إذن للمتعاقدين الاتفاق على حرمان المستأجر من رخصة التنازل

عن الإيجار أو الإيجار من الباطن. ويعتبر هذا الاتفاق شرطاً مانعاً.

(ب) قانون إيجار العقارات المبنية:

أولاً: الحكم:

ـ لا يجوز للمستأجر التنازل عن المأجور أو تأجيره كلياً أو جزئياً إلا بموافقة المالك الخطية وبالشروط التي يتفق عليها (م ٧).

فالأصل في قانون إيجار الأماكن هو حظر التنازل عن الإيجار أو التأجير من الباطن ما لم يكن هناك إذن من المالك.

بل أن القانون قد خول المؤجر الحق في طلب الاخلاء اذا أجر المستأجر المكان من الباطن أو تنازل عنه أو تركه للغير بأي وجه من الوجوه بغير إذن كتابي صريح من المالك. ويقوم مقام الإذن الكتابي إقرار المالك الضمني لذلك بقبضه الأجرة من المستأجر من الباطن دون اعتراض. ويصدر الترخيص بالنزول أو بالتأجير من الباطن من المالك أو من ينوب عنه، كما في حالة المال المملوك على الشيوع ويتولى إدارته أحدهم بالوكالة عنهم.

وبصدور الترخيص لا يستطيع المؤجر الرجوع فيه، إلا أن المستأجر يتقيد بالحدود المرسومة له، حيث يمكن أن يقتصر الترخيص على حالة دون أخرى. فاذا ما قصر المالك الإذن على التأجير من الباطن تعين الالتزام بحدود هذا الإذن دون توسع فيه أو قياس على الحالة المأذون فيها فيظل المنع الوارد بنص القانون سارياً بالنسبة لغير ما إذن به، ولا يجوز للمستأجر الأصلي عندئذ أن يتنازل عن الإيجار للغير.

وإذا صرح المالك للمستأجر بالتأجير من الباطن أو التنازل عن الإيجار، ثم انتقلت ملكية العين إلى مالك جديد، فان هذا التصريح يسري في حق المالك الجديد.

ثانياً: الآثار:

١ـ إذا تنازل المستأجر الأصلي عن المأجور وكان مرخصاً له بذلك صراحة في عقد الإيجار الأساسي أو الممدد بحكم القانون، يستفيد المتنازل

لهم من التمديد القانوني ويحلون محل المستأجر الأصلي وتصبح علاقتهم مباشرة مع المالك.

٢ ـ وفي حال التأجير الثانوي الكلي أو الجزئي بموافقة المالك الصريحة في العقد الأساسي أو الممدد، تبقى العلاقة التأجيرية محصورة بين المالك والمستأجر الأصلي، وتنتهي مدة الإيجار الثانوي بانتهاء مدة الإيجار الأصلي.

٣ ـ على المالك أن يدعو إلى المحاكمة المستأجر الثانوي في كل دعوى تقام بوجه المستأجر الأصلي، ويكون للحكم الصادر بوجه المستأجر الأصلي قوة القضية المحكوم بها بوجه المستأجر الثانوي.

على أنه يحق للمستأجر الثانوي مطالبة المستأجر الأصلي بالتعويض في حال ثبوت سوء نية أو خطأ أو أهمال هذا الأخير.

ثالثاً: الجزاء:

يسقط حق المستأجر بالتمديد ويحكم عليه أو على من يحل محله قانونياً بالاخلاء اذا تنازل عن المأجور أو أجره كلياً أو جزئياً دون موافقة المالك الخطية أو خلافاً لعقد الإيجار الأساسي أو الممدد[1]، وفي هذه الحالة يقضتي ادخال المستأجر الثانوي أو المتنازل له في المحاكمة.

اذا ثبت حصول التنازل عن الإيجار أو التأجير من الباطن أو ترك العين المؤجرة إلى الغير دون موافقة المالك أو في غير الحالات التي أباحها القانون جاز الحكم بفسخ عقد الإيجار واخلاء المستأجر من العين.

ويستقر قضاء النقض على أن الحق في طلب الاخلاء يثبت لكل من له الحق في التأجير، مالكاً كان أو مستأجراً أصلياً مرخصاً له في التأجير من الباطن، لأن من يملك ابرام العقد يملك انهاءه متى قام السبب الموجب له. وقيام المستأجر من الباطن بالتنازل أو تأجير العين من الباطن دون اذن المستأجر الأصلي يعطي الأخير الحق في طلب الأخلاء. ولا يحرم هذا المالك من حقه

(١) استئناف بيروت رقم ٧٦٣ في ١٤/٥/١٩٧٣، المصنف ص ١٠٠.

في هذا الطلب اذا تم التأجير أو التنازل دون تصريح كتابي منه.

وترفع دعوى الاخلاء لا على المستأجر من الباطن وإنما على المستأجر الأصلي، بحيث اذا لم يختصم في الدعوى واختصم المستأجر من الباطن وحده كانت غير مقبولة لرفعها على غير ذي صفة. ويجب إدخال المستأجر من الباطن في الدعوى إلى جانب المستأجر الأصلي. ويجوز تنفيذ الحكم على المستأجر من الباطن ولو لم يختصم في الدعوى[1]، ولا يهم التنبيه عليه بالإخلاء، إذ ينقضي الإيجار من الباطن حتماً بانقضاء الإيجار الأصلي.

وللمؤجر الحق في رفع دعوى الاخلاء بمجرد وقوع المخالفة ودون توجيه أي تنبيه إلى المستأجر، ويظل حق المؤجر قائماً ولو تم تصحيح المخالفة باسترداد المستأجر الأصلي العين المؤجرة من المستأجرين من الباطن. ويجوز للمؤجر التنازل عن حقه صراحة أو ضمناً، كسكوته - رغم علمه - مدة طويلة.

وللمؤجر إثبات المخالفة بكافة طرق الإثبات بما في ذلك البينة والقرائن لأنه يعد من الغير بالنسبة للتنازل أو التأجير من الباطن. وتقرر محكمة النقض بأنه يكفي اقامة الدليل على وجود غير المستأجر ومن يتبعه بالعين، لينتقل بذلك عبء الإثبات إلى عاتق المستأجر ليثبت أن وجود ذلك الغير يستند إلى سبب قانوني يبرر ذلك.

ويستقر القضاء على أن سلطة المحكمة تقتصر على التحقق من وقوع المخالفة والحكم بانهاء عقد الإيجار واخلاء العين المؤجرة، وليس لها سلطة تقديرية في ذلك. ويترتب على الحكم بالفسخ زوال جميع تصرفات المستأجر الأصلي ووجوب تسليم العين للمؤجر.

---

(١) بداية بيروت رقم ٥٦ في ١٩٦٨/٨/٢٩، المصنف ص ٩٤.

المبحث الرابع

حيازة المستأجر لمكان آخر

يسقط حق المستأجر في التمديد إذا ثبت حيازته لمكان آخر عن طريق الإيجار أو التمليك دون ضرورة عائلية، ومن أمثلة الضرورة العائلية: زواج المسلم بأكثر من زوجة، كثرة الأولاد، وجود بعضهم على وشك الزواج، وجود الأقارب المقيمون مع المستأجر.

ويعتبر الزوج والزوجة والاولاد القاصرون المقيمون مع المستأجر، وكذلك أولاد المستأجر الراشدون الذين هم على عاتقه في حكم الشخص الواحد الذي لا يجوز له الجمع بين أكثر من مسكن دون مقتضى، هذا ما لم تتوافر في الاولاد حالة الضرورة العائلية.

وتتضح أبعاد الحظر مما يلي:

(أ) حيازة مأجور آخر:

إذا كان المستأجر يشغل عن طريق الإيجار ولغير ضرورة عائلية أكثر من مأجور معد للسكن لا يفصل بينهما أكثر من سبعة كيلومترات خطاً شعاعياً، فعليه أن يحدد خلال مهلة ستة أشهر تبدأ من تاريخ نفاذ هذا القانون التعديلي، المأجور الذي يرغب بالاستفادة من حق التمديد فيه وإذا لم يفعل فيعود للمحكمة أن تحدد المسكن الذي يسقط فيه حق التمديد.

مؤدى ذلك أنه لا يجوز للشخص أن يستأجر داخل دائرة سبعة كيلومترات أكثر من مسكن. ولا يشمل الحظر شغل أكثر من مسكن متباعدين أو لغير أغراض السكن، كمخزن أو مقر لحرفة أو مهنة. ويجوز الجمع في حالة وجود ضرورة عائلية. ويخضع تقدير تلك الضرورة لمطلق تقدير قاضي الموضوع من ظروف الدعوى وملابساتها ولا رقابة عليه في ذلك من محكمة التمييز طالما ركن في تقديراته إلى أسباب سائغة تؤدي إلى ما أنتهى إليه.

ويتعلق الحظر هنا بالانتظام العام ومن ثم يجوز للمؤجر ولكل ذي

مصلحة طلب إبطال أو فسخ أحد عقدي الإيجار. ولا شك أن مصلحة المؤجر في طلب اسقاط التمديد والاخلاء قائمة حيث يسترد العين من المستأجر ليستغلها بحريته.

(ب) تملك مسكن آخر:

إذا انشأ المستأجر بناء للسكن، أو شغر له، أو تملك بناء شاغراً يملك ثلاثة أرباعه على الأقل ويكون صالحاً وملائماً لسكنه ومعادلاً لمستوى المأجور الذي يشغله في المدينة أو القرية عينها، أو في مكان لا يبعد عن المأجور أكثر من سبعة كيلومترات خطاً شعاعياً.

هنا يسقط حق المستأجر بالتمديد ويحكم عليه أو على من يحل محله قانونياً بالاخلاء في مهلة لا تتجاوز السنة من تاريخ انجاز البناء أو التملك أو الشغور والاستمرار في السكن لمدة ثلاث سنوات على الأقل.

(جـ) الاستثناءات:

يستثنى من الأحكام السابقة، أي يجوز الجمع بين أكثر من مكان، ولو لم تكن هناك ضرورة عائلية، في الحالتين الآتيتين:

١ ـ الحالة التي يتملك فيها المستأجر أو من يعتبر معه في حكم الشخص الواحد، شقة لاستعمالها كمكتب تجاري أو سياحي أو لممارسة مهنة من المهن، ويستعملها فعلياً لهذه الغاية خلال ستة أشهر من تاريخ التملك، ويستمر في نفس الاستعمال لمدة ثلاث سنوات على الأقل تحت طائلة سقوط الحق في التمديد بدون أي تعويض. أي أن التحايل عن طريق مخالفة تلك الشروط يعرض المستأجر للجزاء المذكور.

٢ ـ الحالة التي أصبح فيها المستأجر مالكاً لمسكن شاغر ما بين ١٣/ ٤/ ٧٥ وتاريخ صدور هذا القانون شرط أن يكون قد باع هذا المسكن قبل صدور هذا القانون.

المبحث الخامس
ترك المأجور لأسباب غير أمنية

(أ) حالات الإخلاء:

يسقط حق المستأجر بالتمديد ويحكم عليه أو على من يحل محله قانونياً بالاخلاء اذا ترك المأجور لأسباب غير أمنية في الحالات الآتية:

١ - ترك المأجور لمدة سنة بدون انقطاع اعتباراً من تاريخ نفاذ هذا القانون ورغم استمراره في دفع الإيجار.

يستثنى من ذلك الحكم اللبنانيون الموظفون والمستخدمون في البعثات الرسمية في الخارج.

٢ - ترك المأجور مدة ستة أشهر بدون انقطاع وكان المستأجر مديناً بشيء من البدلات ولم يكن له مقام معروف من المالك يبلغ فيه الانذار بالدفع أو لم يختر مقاماً يبلغ فيه هذا الانذار، يعينه للمؤجر بموجب كتاب أو بطاقة بريدية مكشوفة مضمونة مع اشعار بالاستلام وفقاً لأصول التبليغ المنصوص عنها في هذا القانون.

٣ - اذا ترك المستأجر غير اللبناني المأجور لمدة ستة أشهر دون انقطاع (م ١٠).

(ب) إجراءات الإخلاء:

طبقاً للمادة ٢٤: على المستأجر اللبناني في الأبنية غير المتضررة الذي حرم إشغال المأجور بسبب الأحداث الحاصلة اعتباراً من ٩/٩/ ١٩٨٢ ولم يعد إليه بعد، أن يعود إلى المأجور بظرف سنة من تاريخ العمل بهذا القانون، وعليه أن يعلم المالك عن رغبته في استمرار عقد الإيجار ضمن مهلة ستة أشهر من تاريخ نفاذ هذا القانون، وفي هذه الحالة عليه أن يدفع البدلات المتأخرة وفقاً لأحكام هذا القانون عن الفترة الواقعة بين تاريخ تركه المأجور وتاريخ عودته إليه.

إن إعلام المالك برغبة المستأجر بالاستفادة من استمرار العقد يمكن آن يتم بكل وسائل الاعلام المكتوبة بما فيها النشر والكتاب المضمون وعرض المتوجب من البدلات.

إذا اختار المستأجر المذكور العودة إلى المأجور وتعذر عليه ذلك لأسباب أمنية أو بسبب إشغاله من الغير بدون موافقة المالك، على المستأجر دفع ربع بدل الايجار وفقاً لأحكام هذا القانون. أما إذا تعذرت عليه العودة إلى المأجور بسبب إشغاله من الغير بموافقة المالك فلا يتوجب على المستأجر أي بدل. وعند ذلك إذا ثبت علم المستأجر الجديد باستمرار الإجارة السابقة، للمستأجر الذي أعلم المالك باستمرار إجارته، أن يختار اما العودة إلى المأجور أو مطالبة المالك والمستأجر الجديد بالتكافل والتضامن بتعويض يتراوح بين خمسة وعشرين ٢٥٪ وخمسين بالماية ٥٠٪ من قيمة المأجور إذا كان المأجور مخصصاً للسكن.

وإذا لم يثبت علم المستأجر الجديد باستمرار الاجارة السابقة فإن حق المستأجر يحصر بمطالبة المالك بالتعويض المذكور في الفقرة السابقة إذا كان المأجور مخصصاً للسكن.

وإذا كان المأجور مخصصاً لغير السكن يضاف إلى التعويض المذكور ما يوازي الخسارة التي تعرض لها المستأجر من جراء عمل المالك والمستأجر الجديد في حال ثبوت علم هذا الأخير باستمرار الإجارة السابقة، ومن جراء عمل المالك في حال عدم ثبوت هذا العلم.

المبحث السادس

اسقاط التمديد في الأماكن المؤجرة لغايات تجارية أو صناعية

ينبغي مراعاة أحكام تمديد عقود الأماكن المؤجرة لغايات تجارية أو صناعية، حال وفاة المستأجر أو تركه المأجور، لصالح الورثة والشركاء والمشترون السابق عرضها.

ولكن يسقط حق المستأجر في التمديد، بالنسبة لهذه الأماكن، إذا توافرت

الأسباب السابق عرضها بصدد الأماكن السكنية طبقاً لنفس الشروط والأحكام، لذا نكتفي بذكرها وهي: التخلف عن دفع بدل الإيجار، اساءة استعمال المأجور، التنازل عن الإيجار أو التأجير من الباطن، ترك المأجور لأسباب غير أمنية.

والسبب الوحيد الذي استبعده المشرع بالنسبة لهذه الأماكن هو الجمع بين أكثر من مكان، وهو أمر أشرنا إليه في حينه، ومن ثم فانه يجوز لمستأجر المكان لغاية تجارية أو صناعية أن يحوز إلى جانبه مسكن وهو أمر منطقي وطبيعي.

وبالإضافة إلى أسباب إسقاط الحق في التمديد المذكورة يسقط حق مستأجر تلك الأماكن في التمديد اذا أحدث تغييراً في وجهة استعمال المأجور كما حددت في عقد الإيجار (م ١٤).

المبحث السابع
اسقاط التمديد بالنسبة للأماكن التي تحوي مخالفات

خلافاً لأي نص آخر لا تعتبر باطلة عقود الإيجارات المتعلقة بأماكن تحوي مخالفات لقوانين البناء أو التنظيم المدني إلا اذا كانت هذه المخالفات غير قابلة للتسوية بموجب القوانين النافذة على أن لا ينفذ الأخلاء إلا بالتلازم مع إزالة المخالفة (م ٣٢).

مؤدى ذلك بطلان عقود الإيجار الواردة على أماكن تحوي مخالفات لقوانين البناء أو التنظيم المدني، وكانت هذه المخالفات غير قابلة للتسوية بموجب القوانين النافذة. ولا يجوز التمسك بتمديد تلك العقود. ويجب اخلاء المستأجر من العين.

الفصل السابع
الاختصاص بنظر المنازعات الإيجارية

١ ـ تناط بالقاضي المنفرد المدني صلاحية النظر للفصل في جميع دعاوى الإيجار وفي جميع الطلبات والدفوع التي تلازمها مهما بلغ بدل الإيجار السنوي.

مؤدى ذلك أن القاضي المنفرد المدني يختص نوعياً بالفصل في جميع المنازعات الإيجارية[1] الواردة على العقارات المبنية مهما بلغت قيمتها.

٢ ـ تعين جلسة المحاكمة الأولى في دعاوى الإيجارات دون التقيد بمهل تبادل اللوائح.

٣ ـ ولا يقبل الحكم الابتدائي الصادر في دعاوى إيجار العقارات المبنية الخاضعة لهذا القانون أياً من طرق المراجعة العادية والاستثنائية سوى الاعتراض في حدود المادة ٤٦٨ من قانون أصول المحاكمات المدنية والاستئناف خلال مهلة خمسة عشر يوماً من تاريخ التبلغة.

٤ ـ ولا يقبل الحكم الاستئنافي أي طريق من طرق المراجعة العادية أو الاستئنافية سوى الاعتراض في حدود المادة ٦٥٧ من قانون أصول المحاكمات المدنية.

٥ ـ إلا أن الحكم الاستئنافي يقبل التمييز اذا كان ثمة تعارض بينه وبين الحكم الابتدائي لجهة الإسقاط من حق التمديد فقط.[2].

ويسري ذلك على الأحكام الاستئنافية الصادرة اعتباراً من ١/١/١٩٨٧ أياً كان القانون الذي اعتمد في هذه الأحكام.

---

(١) استئناف بيروت رقم ١٦١٠ في ١ كانون أول ١٩٧٣ المصنف ص ٩. ويتعلق بصلاحية نظر منازعة إيجار سيارة.

(٢) تمييز رقم ٦٢ في ١٦/١٢/١٩٧١، المصنف ص ٥٢.

٦ ـ يبقى قضاء العجلة في نطاق أحكام القانون العام صالحاً للنظر في القضايا الطارئة والمستعجلة التي لا يتصدى الفصل فيها إلى أساس النزاع.

الباب الثالث
إيجار الأرض الزراعية

تمهيـد

(أ) مفهوم الإيجار الزراعي:

يتمثل الإيجار الزراعي في عقد يلتزم فيه المؤجر بتمكين المستأجر من الانتفاع بأرض زراعية معينة لمدة محددة مقابل أجر معلوم، فهو كسائر عقود الإيجار إلا في موضوعه الذي يتمثل في زراعة أرض زراعية

(ب) التنظيم التشريعة للإيجار الزراعي:

يخضع الإيجار الزراعي للأحكام الواردة في قانون المعاملات. وتتضمن تلك الأحكام قواعد عامة تتعلق بأركان العقد وآثاره وانقضائه، وتنطبق على جميع عقود الإيجار أياً كانت طبيعة الشيء المؤجر، وهذه القواعد تطبق ما لم يكن هناك حكم خاص أفرده المشرع لنوع معين من أنواع الإيجار.

وقد ميز المشرع الإيجار الزراعي بقواعد معينة، في الباب الرابع من قانون المعاملات، تتعلق بملحقات الأرض الزراعية من مواشي وأدوات، والتزامات المستأجر، وأثر هلاك البذر أو الزرع على هذه الالتزامات، هذا بالاضافة إلى كيفية تحديد مدة العقد.

يتضح من ذلك أن إيجار الأراضي الزراعية يخضع للقواعد العامة في العقود، وعقد الإيجار بوجه عام السابق عرضها في الباب الأول، هذا بالإضافة إلى القواعد الخاصة التي أوردها قانون الموجبات في الباب الرابع من الكتاب الرابع الخاص بإيجار الأشياء ويتسم هذا التنظيم في جملته بالطبيعة المكملة والإحالة إلى العرف السائد.

ومن جهة أخرى فإن سائر العقود الزراعية كالمزارعة والمساقاة

والمغارسة تبقى خاضعة لأحكام النصوص المرعية الاجراء وللعرف المحلي[1].

(جـ) معيار تحديد الإيجار الزراعي:

يكفي أن يكون موضوع الإيجار الاستغلال الزراعي، حتى نكون بصدد إيجار زراعي، ولا يؤثر في ذلك:

- الغرض الذي يرمي إليه المستأجر من زراعته: كأن يستهلك المحصول أو يبيعه أو يقدمه غذاءاً لماشيته.

- أن يشمل الإيجار أشياءاً أخرى إلى جانب الأرض كالالآت، والحظائر والمخازن والمباني طالما أنها تعتبر من ملحقات الأرض وجزءاً لازماً لاستغلالها الزراعي، وتدخل منفعة هذه الأشياء في حساب الأجرة المتفق عليها.

ويلزم أن يكون الغرض الرئيسي من الإيجار هو استغلال الأرض وليس المباني أو الآلات، فلا يعتبر إيجاراً بقصد الاستغلال الزراعي الإيجار الوارد على مسكن تتبعه حديقة يقوم المستأجر بزراعتها.

- أن لا تكون الأرض زراعية بطبيعتها، إذ يمكن أن يرد الإيجار الزراعي على أرض بور أو صحراوية، طالما كان الهدف من الإيجار هو زراعة تلك الأرض.

- ولا يؤثر أخيراً أن تكون الأرض داخل كردون المدينة، أو صدرت مراسيم بتقسيمها طبقاً للقانون الخاص بتقسيم الأراضي للبناء، كما هو شأن المشاتل التي تقع في الأماكن المبنية، فالإيجار الوارد على هذه الأرض اذا كان بغرض الاستغلال الزراعي يعتبر إيجاراً زراعياً.

(د) مفهوم المزارعة:

يعتبر المشرع المدني المزارعة نوعاً من أنواع الإيجار، فهي صورة من

---

(١) م ٦٠٢، ٦٢٣ موجبات.

صور الاستغلال الزراعي عن طريق مشاركة الغير؛ حيث يجوز أن تعطى الأرض الزراعية والأرض المغروسة بالأشجار مزارعة للمستأجر في مقابل أخذ المؤجر جزءاً معيناً من المحصول.

المزارعة هي إيجار أرض زراعية أو مغروسة بالأشجار، وتكون الأجرة فيها جزءاً من المحصول. فللمزارعة إذن خاصيتان: ١ ـ هي شركة ما بين المؤجر والمستأجر؛ ٢ ـ شخصية المستأجر ملحوظة فيها.

(هـ) تمييز المزارعة عن غيرها من العقود:

تعتبر المزارعة صورة خاصة من صور الإيجار، لأنها تتميز عن الإيجار العادي في أن المقابل فيها يكون نسبة معينة من المحصول الناتج من الأرض، أي أن المقابل يختلف بحسب الغلة التي ستنتجها الأرض. لهذا فإن المزارعة لا تكون إلا على أرض زراعية.

أما الإيجار العادي فالمقابل يكون محدد المقدار سلفاً؛ وغالباً ما يكون مبلغاً من النقود، وقد يكون عيناً في صورة جزء من المحصول. إلا أن هذا الجزء محدد المقدار ولا يتأثر بما ستنتجه الأرض.

وتشبه المزارعة الشركة في أن المؤجر يشارك بالأرض والمزارع يساهم بعمله، ولا يمكن تحديد ما سيحصل عليه كل منهما مقدماً؛ لأن ذلك يتوقف على ما ستنتجه الأرض من محصول، وما قد يتعرض له من زيادة أو نقص. أي أن كل من المؤجر والمزارع يساهم في الربح وفي الخسارة. لهذا استلهم المشرع في تنظيمه للمزارعة بعض أحكام الشركة.

إلا أن المزارعة تختلف في أن المالك والمزارع لا تتوافر لديهما نية انشاء شركة يكون لها شخصية معنوية مستقلة، ومن ناحية أخرى فإن المزارعة لا ترد إلا على أرض زراعية أو أرض مغروسة بالأشجار أما الشركة فمجال نشاطها أكثر اتساعاً.

خطة الدراسة

تقتضي دراسة الإيجار الزراعي بصفة عامة تناوله، شأن سائر العقود، من خلال إبرامه وآثاره وانقضائه.

يقوم الإيجار الزراعي على التراضي الذي ينصب على الأرض والأجرة والمدة، ومن ثم فهو يخضع للقواعد العامة فيما يتعلق بإبرامه وأركانه وإثباته، ولم يخصه المشرع بقواعد خاصة في هذا المجال.

وتنحصر القواعد الخاصة التي أوردها المشرع بصدد آثار الإيجار الزراعي وانقضائه، لذا نكتفي بالتعرض لدراسة تلك القواعد من خلال الفصلين التاليين.

الفصل الأول
آثار الإيجار الزراعي

تتمثل آثار الإيجار الزراعي في ترتيب مجموعة من الالتزامات على عاتق كل من المؤجر والمستأجر. تلك الالتزامات تعد تطبيقاً للقواعد العامة في عقد الإيجار، إلا أنها تنفرد أحياناً ببعض الأحكام الخاصة التي تتفق وطبيعة الإيجار الزراعي، ونقتصر في دراستنا على تلك الأحكام.

المبحث الأول
التزامات المؤجر

يرتب عقد الإيجار على عاتق المؤجر التزاماً جوهرياً هو تمكين المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة على النحو المتفق عليه في العقد. وفيما يتعلق بهذا الالتزام أورد المشرع بعض القواعد الخاصة التي تتصل بتسليم الأرض المؤجرة وبصيانة هذه الأرض.

المطلب الأول
التزام المؤجر بتسليم الأرض محل الإيجار

تقضي القواعد العامة بالتزام المؤجر بتسليم العين المؤجرة إلى المستأجر، ويكون هذا التسليم على نحو يمكنه من الانتفاع بها دون عائق، ويشمل التسليم أيضاً ملحقات العين محل الإيجار.

ويتم تحديد الملحقات باتفاق الأطراف، وفي حالة عدم الاتفاق يرجع إلى طبيعة الأشياء وعرف الجهة، وتلك مسألة واقع يقدرها قاضي الموضوع. وبالنسبة للإيجار الزراعي جرى العرف وطبيعة الاستغلال الزراعي على اعتبار السواقي وحظائر المواشي والمخازن وحقوق الشرب والمجرى والمسيل من ملحقات الأرض الزراعية.

إلا أن الأمر قد يختلف بالنسبة للأشياء الأخرى، لهذا أراد المشرع حسم ما قد يثور بشأنها من منازعات، فنص على أنه إذا كانت العين المؤجرة أرضاً زراعية فلا يكون المؤجر ملزماً بتسليم المواشي والأدوات الزراعية التي توجد في الأرض إلا اذا كان الإيجار يشملها أي إلا اذا اتفق الأطراف على غير ذلك. فاذا دخلت هذه الأشياء في الإيجار تقدر عليها أجرة مستقلة.

ولهذا توقياً للمنازعات ينبغي في حالة شمول الإيجار للمواشي والأدوات، كتابة محضر جرد بها تقدر قيمتها باتفاق الطرفين، وتسلم من هذا المحضر نسخة لكل طرف موقعاً عليها من الطرف الآخر، وذلك كوسيلة للإثبات من شأنها أن تحسم النزاع في حالة ضياع أو تلف هذه الأشياء.

وتنص المادة ٦٠٥ موجبات على ذلك: اذا كان عقد الإيجار مشتملاً على آلات زراعية أو مواشي أو ذخيرة كالعلف والتبن والسماد، وجب على المتعاقدين أن يسلم كل منهما إلى الآخر بياناً صحيحاً موقعاً منه لتلك الموجبات، وأن يشتركا في تقدير قيمتها.

ويجب على المستأجر أن يرعى المواشي والأدوات المسلمة إليه بحسب المألوف في استغلالها، ويلتزم بردها بالحالة التي تسلمها عليها، إلا اذا كانت قد هلكت أو تلفت بسبب لا يد له فيه.

فالمستأجر يلتزم بالقيمة المقدرة والمتفق عليها في محضر التسليم اذا فقد أو تلف شيء مما سلم إليه، إلا اذا أثبت أن ذلك راجع لسبب أجنبي لا يد له فيه، فاذا أثبت ذلك كان المؤجر ملزماً بتعويض ما يهلك من ماشية وأدوات زراعية لسبب لا يد للمستأجر فيه. فاذا أخطر المؤجر بهذا الهلاك،

ولم يبادر إلى تنفيذ التزامه، أو اقتضى اتفاق المستأجر معه تأخيراً يعوق السير المعتاد للاستغلال، كان للمستأجر أن يعوض ما هلك، ويكون ذلك على حساب المؤجر، ويخصم ما أنفقه من أول قسط مستحق من الأجرة.

أما بالنسبة للمباني التي تلحق الأرض الزراعية فتعتبر من الملحقات اذا كانت مخصصة لخدمة الأرض ويشملها التسليم. وذلك كالمساكن المقامة بالأرض لأيواء عمال الزراعة وحراسها، أما المساكن المستقلة التي يقطن فيها أشخاص لا علاقة لهم باستغلال الأرض، ولا تقتضي طبيعة الاستغلال إقامتهم بجوارها فلا تعتبر من الملحقات وتلك من مسائل الواقع التي يستقل بتقديرها قاضي الموضوع.

المطلب الثاني
التزام المؤجر بالصيانة

تقضي القواعد العامة بأن يلتزم المؤجر بتعهد العين المؤجرة بالصيانة لتبقى على الحالة التي سلمت بها وأن يقوم في أثناء الاجارة بجميع الترميمات الضرورية دون الترميمات التأجيرية.

وقد طبق المشرع ذلك على إيجار الأراضي الزراعية بنصه على أن إقامة المباني والاصلاحات الكبرى للمباني القائمة وغيرها من ملحقات العين، يلتزم بها المؤجر، ما لم يقض الاتفاق أو العرف بغير ذلك، وكذلك يكون الحكم في الاصلاحات اللازمة للآبار والترع ومجاري المياه والخزانات.[1]

---

(١) تنص المادة ٢/٦٠٨ موجبات على أنه «. . . أما اشغال البناء والاصلاحات الكبرى في الابنية وغيرها من توابع المزرعة، فتعود على المؤجر، وكذلك اصلاح الآبار والاقنية والمجاري والاحواض.

وفي حالة تأخر المؤجر عن ذلك تم اعمال المادة ٥٤٧ التي تقضي بان للمستأجر أن يجبره على اجراء تلك الاصلاحات بالطرق القضائية. واذا لم يفعل كان للمستأجر أن يستصدر من المحكمة اذناً في اجرائها بنفسها على أن يستوفي نفقتها من بدل الإيجار.

وإذا امتنع أو تأخر المؤجر بعد اعذاره في القيام بتلك الأعمال طبقت القواعد العامة التي تجيز للمستأجر الحصول على ترخيص من القضاء في أجراء ذلك بنفسه وفي استيفاء ما أنفقه خصماً من الأجرة وهذا دون اخلال بحقه في طلب الفسخ أو انقاص الأجرة.

بل أن للمستأجر دون حاجة إلى ترخيص من القضاء، أن يقوم باجراء الترميمات المستعجلة، أو الترميمات البسيطة مما يلتزم به المؤجر، سواء كان العيب موجوداً وقت بدء الانتفاع أو طرأ بعد اعذاره بتنفيذ هذا الالتزام في ميعاد مناسب، على أن يستوفي ما أنفقه خصماً من الأجرة.

المبحث الثاني
التزامات المستأجر

يلتزم المستأجر طبقاً للقواعد العامة بالمحافظة على العين المؤجرة باستعمالها على الوجه المألوف وبدفع الأجرة، وبرد العين المؤجرة عند انتهاء الإجارة. وقد طبق المشرع ذلك على الإيجار الزراعي، وأورد بعض القواعد الخاصة فيما يتعلق بالتزام المستأجر بالمحافظة على الأرض المؤجرة، وبالتزامه بدفع الأجرة.

المطلب الأول
التزام المستأجر بالمحافظة على الأرض المؤجرة

يقتضي التزام المستأجر بالمحافظة على العين المؤجرة أن يستعملها الاستعمال المألوف دون أن يدخل على الطريقة المتبعة في استغلالها أي تغيير جوهري، وأن يقوم بالإصلاحات التي يقتضيها الانتفاع بالعين، هذا إلى جانب قيامه بالمحافظة على المواشي والآلات الزراعية التي قد يتسلمها من المؤجر، والتزامه بدفع النفقات المرتبطة بالانتفاع بالأرض المؤجرة.

(أ) الاستغلال المألوف للأرض:

على المستأجر أن يستعمل العين المؤجرة على النحو المتفق عليه، فان لم يكن هناك اتفاق التزم بأن يستعمل العين بحسب ما أعدت له. ويجب أن يكون استغلال المستأجر للأرض الزراعية موافقاً لمقتضيات الاستغلال المألوف.

فاذا كان هناك اتفاق بين المؤجر والمستأجر على طريقة استغلال الأرض التزم المستأجر بمراعاة هذا الاتفاق، أما اذا لم يتفق على نظام معين لزراعتها كان على المستأجر أن يزرعها على الوجه المألوف في الزراعة وبحسب ما أعدت له الأرض، ويهتدي في ذلك بطبيعة التربة وعرف المنطقة والظروف الطبيعية.

وتنص المادة ٦٠٤ موجبات على أنه يجب أن يعين في عقد الإيجار نوع المزروعات أو الحاصلات التي تكون موضوع الاستثمار. واذا لم تعين، عد المستأجر مأذوناً في زرع كل ما يمكن زرعه في الأراضي المماثلة للمأجور.

ولا يجوز ترك الأرض دون زراعة أو استغلال الأرض الزراعية كملعب رياضي أو كمرعى للماشية واقامة الحظائر، أو تحويل أرض معدة لزراعة محاصيل حقلية مثل الذرة والأرز والقطن إلى أرض للمشاتل وأشجار الفاكهة.

(ب) الابقاء على الأرض صالحة للانتاج:

تقضي القواعد العامة بأن على المستأجر أن يبذل من العناية في استعمال العين المؤجرة وفي المحافظة عليها ما يبذله الشخص المعتاد، وهو مسئول عما يصيب العين أثناء انتفاعه بها من تلف أو هلاك غير ناشىء عن استعمالها استعمالاً مألوفاً.

وتنص المادة ٦٠٦ موجبات على ذلك بقولها: يجب على المستأجر أن ينتفع بالمأجور وفقاً للشروط المعينة في العقد. ولا يجوز له الانتفاع على وجه يضر بالمالك. ولا يحق له أن يحدث في طريقة استثمار المأجور تغييراً قد يكون له تأثير مضر ولو بعد انتهاء الإيجار، إلا اذا كان مفوضاً بوجه صريح.

ويلتزم المستأجر الزراعي بوجه خاص بأن يعمل على بقاء الأرض صالحة للإنتاج. ولكن ليس عليه أن يزيد في صلاحيتها. فينبغي أن يقوم

بتسميد الأرض، ويتعهد بصيانة أشجارها، وألا ينهكها بزراعة محصول واحد مرات متعاقبة، وألا يتركها دون إزالة الحشائش الضارة، وصرف المياه الزائدة التي تزيد من ملوحتها.

(جـ) **عدم التغيير الجوهري في استغلال الأرض:**

لا يجوز للمستأجر دون رضاء المؤجر أن يحدث بالعين المؤجرة تغييراً جوهرياً في الطريقة المتبعة في استغلال الأرض على نحو يمتد أثره إلى ما بعد انقضاء الإيجار.

لا يجوز للمستأجر أن يدخل على الطريقة المتبعة في استغلال الأرض تغييراً جوهرياً يبقى إلى ما بعد انتهاء الإيجار كأن يحول الأرض وهي تستغل لزراعة الفواكه أو الخضروات إلى زراعة محصولات أخرى، ولكن يجوز له أن يدخل تغييراً غير جوهري أو تغييراً ينتهي بانتهاء الإيجار أو تغييراً جوهرياً يبقى بعد الإيجار اذا كان ذلك بأذن المؤجر.

فتغيير طريقة الري يعتبر أمراً عادياً أما البناء بالأرض حظائر أو خلافه أو تجريفها أو الاقتطاع من تربتها أو تحويلها إلى مخازن فيعد تغييراً جوهرياً لا بد فيه من إذن المالك لأنه يخرج عن الاستعمال المألوف.

(د) **القيام بالاصلاحات التأجيرية:**

يقوم المستأجر باجراء الاصلاحات التي يقتضيها الانتفاع المألوف بالأرض المؤجرة. ويلتزم بوجه خاص بتطهير وصيانة المساقي والمراوي والمصارف، وكذلك القيام بأعمال الصيانة المعتادة للطرق والجسور والقناطر والأسوار والآبار والمباني المعدة للسكنى أو للاستغلال، كل هذا ما لم يقض الاتفاق أو العرف بغيره.

وتنص المادة ٦٠٨ موجبات على ذلك بقولها: أن جميع الاشغال اللازمة للانتفاع بالمأجور كحفر المسايل وصيانتها وتنظيف الاقنية وإصلاح الطرق والسبل والسياجات واجراء الاصلاحات الصغرى في الابنية الريفية والمطامير، تكون على عاتق المستأجر ما لم يكن هناك نص أو عرف

مخالف. ويجب عليه أن يقوم بها على نفقته بدون تعويض ما. ويكون مسئولاً تجاه المؤجر عن الأضرار التي تنجم عن عدم إتمام هذه الموجبات.

ويعتبر ذلك تطبيقاً للقواعد العامة التي تقضي بقيام المستأجر باجراء الترميمات التأجيرية التي يقضي بها العرف ما لم يكن هناك اتفاق على غير ذلك.

(هـ) جزاء الاخلال بالمحافظة على الأرض المؤجرة:

يعتبر المستأجر مخلاً بالتزامه بالمحافظة على الأرض المؤجرة اذا قام باستغلال الأرض على نحو غير مألوف، أو لم يبذل في هذا الاستغلال عناية الرجل المعتاد، أو قام باجراء تغييرات ضارة فيها، أو تخلف عن اجراء الاصلاحات التي يقتضيها الانتفاع المألوف بها.

وتقضي القواعد العامة بأن من حق الدائن، في حالة إخلال المدين بتنفيذ التزامه، المطالبة بالتنفيذ العيني أو الفسخ، هذا بالاضافة إلى الحق في التعويض أن كان له مقتضى.

ولا شك أن التزام المستأجر بالمحافظة على الأرض الزراعية يعد من قبيل الالتزامات الجوهرية التي يرتب القانون على الاخلال بها أحقية المؤجر في طلب فسخ الإيجار واخلاء الأطيان المؤجرة.

وتقضي المادة ٦١٤ موجبات بانه: يفسخ العقد لمصلحة مؤجر الأرض الزراعية:

أولاً: اذا أعرض المستأجر عن حراثة الأرض ولم يعتن بحراثتها اعتناء الأب الصالح.

ثانياً: اذا لم يضع المحصول في الأماكن المعدة له بمقتضى العقد.

ثالثاً: اذا استعمل المأجور لمنفعة غير التي أعد لها بحسب ماهيته أو بمقتضى عقد الإيجار، وبوجه عام اذا لم يقم بشروط الإيجار فنجم عن عدم قيامه بها ضرر للمؤجر.

وتراعى جميع القواعد المتقدم ذكرها، مع الاحتفاظ بحق المؤجر في طلب بدل العطل والضرر عند الاقتضاء.

(و) المحافظة على المواشي والأدوات الزراعية:

اذا تسلم المستأجر مواشي وأدوات زراعية مملوكة للمؤجر وجب عليه أن يرعاها ويتعدها بالصيانة بحسب المألوف في استغلالها.

فالمستأجر يلتزم ببذل عناية الرجل المعتاد في المحافظة على المواشي والأدوات، فهو لا ينهكها، ويقوم بما يلزم الماشية من غذاء وعلاج وما تتطلبه الآلات من صيانة وإصلاح.

ويلتزم كذلك برد تلك الأشياء في نهاية الإيجار بالحالة التي كانت عليها مع مراعاة النقص الذي يطرأ في قيمتها بسبب الاستعمال المألوف، وفي حالة الهلاك والتلف يلتزم المستأجر بتعويض المؤجر ما لم يثبت أن ذلك راجع إلى سبب أجنبي.

وتقضي المادة ٦٢١ موجبات بان على المستأجر ان يرد في نهاية العقد الأشياء التي استلمها بحسب البيان، وهو مسؤول عنها فيما خلا الاحوال التي تنشأ عن قوة قاهرة ولا تعزى إلى خطأ منه، وفيما خلا التعيب الناتج عن استعمال تلك الاشياء استعمالاً مألوفاً.

واذا كان في مدة العقد قد سدد ما نقص من هذه الأشياء أو أصلح ما تعيب، حق له أن يسترد المال الذي أنفقه في هذا السبيل ما لم يكن هناك خطأ يعزى إليه.

(ي) دفع الضرائب ونفقات الاستغلال:

يلتزم المستأجر بما يفرضه القانون من الضرائب على مستأجري الأراضي الزراعية.

ويلتزم أيضاً بأجور الري وفقاً للفئات المقررة قانوناً، هذا بالاضافة إلى نفقات تطهير وصيانة المساقي والمراوي والمصارف الفرعية الواقعة في نطاق الأرض المؤجرة.

المطلب الثاني
التزام المستأجر بدفع الأجرة
(التزام المزارع بدفع نصيب المؤجر من غلة الأرض)

يلتزم المستأجر بالوفاء بالاجرة المتفق عليها للمؤجر طبقاً للقواعد العامة السابق عرضها.

أما في المزارعة فتوزع الغلة بين الطرفين بالنسبة المتفق عليها أو بالنسبة التي يعينها العرف. فاذا لم يوجد اتفاق أو عرف، كل لكل منهما نصف الغلة.

ويتم بنفس الطريقة توزيع المصروفات التي يتحملها كل من المالك والمزارع.

واذا تضمن عقد الإيجار المختص بالأراضي الزراعية ما يزيد أو ينقص عن حقيقة ما يتضمنه المأجور فيزاد البدل أو يخفض أو يفسخ العقد طبقاً للقواعد العامة الواردة في عقد البيع، بحسب القواعد المدرجة فيه.

ويسقط حق المداعاة بهذا الشأن بعد مضي سنة من تاريخ العقد ما لم يكن هناك تاريخ آخر معين للشروع في الانتفاع فيبتدىء مرور الزمن من هذا التاريخ (م ٦٠٩ موجبات).

المطلب الثالث
حالات انقاص الأجرة واسقاطها

الأجرة تعتبر مقابل للانتفاع بالعين المؤجرة. فعقد الإيجار من العقود الملزمة للجانبين، تتقابل فيه التزامات الطرفين، حيث التزام المستأجر بدفع الأجرة يقابله التزام المؤجر بتمكينه من الانتفاع بالعين المؤجرة.

لهذا تقضي القواعد العامة بسقوط التزام المستأجر بدفع الأجرة اذا لم يتمكن من الانتفاع بالعين المؤجرة لسبب أجنبي لا يد له فيه كقوة قاهرة أو

خطأ الغير. فالمؤجر هو الذي يتحمل تبعة هلاك منفعة العين المؤجرة.

وقد طبق المشرع ذلك على عقد الإيجار الزراعي فجعل العبرة بحصد المحصول. فقبل الحصد إذا امتنع على المستأجر أن ينتفع بالأرض، سواء كان ذلك لأنه لم يتمكن من تهيئة الأرض للزراعة أو هيأها ولكنه لم يتمكن من بذرها، أو بذرها ولكن البذر لم ينتج لهلاكه كله أو أكثره، أو أنتج البذر، ولكن الزرع هلك كله أو بعضه قبل الحصاد، جاز للمستأجر أن يطلب اسقاط الأجرة كلها أو بعضها بنسبة ما حرم من الانتفاع.

فخلاصة ذلك أن فوات المنفعة بسبب أجنبي قبل حصاد المحصول تقع تبعته على المؤجر، أما بعد الحصاد فتقع التبعة على المستأجر.

(أ) تعذر تهيئة الأرض للزراعة أو تعذر بذرها أو هلاك البذر:

طبقاً للمادة ٦١٠ موجبات: اذا منع المستأجر من فلاحة أرضه أو زراعتها بسبب قوة قاهرة، حق له أن يطالب باسقاط بدل الإيجار عنه أو باسترداد ما أسلفه.

اذا منع المستأجر من تهيئة الأرض للزراعة أو بذرها، أو هلك البذر كله أو أكثره، وكان ذلك بسبب قوة قاهرة برئت ذمة المستأجر من الأجرة كلها أو بعضها بحسب الأحوال، كل هذا ما لم يوجد اتفاق يقضي بغير ذلك.

طبقاً لهذا النص تبرأ ذمة المستأجر من الأجرة كلها أو بعضها اذا توافرت الشروط الآتية:

١ ـ أن تطرأ قوة قاهرة، أي أن نكون بصدد حادث لا يمكن دفعه أو توقعه، سواء كان ذلك بفعل الطبيعة، كالفيضان أو الزلازل أو فعل الغير، كاستيلاء الحكومة على الأرض، أو صدور قانون بمنع زراعة المحصول الذي استؤجرت الأرض لزراعته.

وقد قضى تطبيقاً لذلك بأنه اذا استأجر شخص أرضاً على أن يزرع نصفها قطناً، ثم صدر قانون يمنع زراعة ما يزيد على ثلث الزمام قطناً، وجب

تخفيض الإيجار بنسبة الجزء الذي ضاع على المستأجر الانتفاع بزراعته قطناً.

أما اذا كان الحادث متوقعاً بحسب المجرى العادي للأمور أو كان من الممكن دفعه وتجنب آثاره فلا يؤثر على التزام المستأجر بدفع الأجرة. مثال ذلك ما حكمت به محكمة النقض من أن اصابة الزرع بدودة القطن لا يعتبر من قبيل القوة القاهرة لأنه أمر متوقع ويمكن مقاومته. وكذلك الحال اذا كانت الأرض المؤجرة جزيرة وسط النيل تغمرها مياهه خلال فترة زمنية محددة من كل عام، فان غرقها خلال هذه الفترة لا يعتبر سبباً أجنبياً، ولا يخول المستأجر حقاً في إسقاط الأجرة كلها أو بعضها.

٢ ـ أن يترتب على القوة القاهرة استحالة تهيئة الأرض للزراعة أو بذرها، أو هلاك البذر كله أو أكثره، فلا يكفي أن يترتب على الحادث مجرد المشقة في زراعة الأرض أو زيادة التكلفة بل الاستحالة. ولا يؤثر كذلك مجرد هلاك بعض البذور ولو في حدود النصف، بل ينبغي أن يتجاوز الهلاك نصف البذر أو كله.

فإذا توافر الشرطان السابقان سقط عن المستأجر التزامه بدفع الأجرة. وتسقط الأجرة كلها اذا كان الحرمان من الانتفاع كلياً، سواء لعدم زراعته للأرض كلية أو لهلاك البذر كله. ويسقط جزء من الأجرة في حالة الحرمان الجزئي من الانتفاع بالأرض سواء لزراعته جزء منها أو لهلاك أكثر البذر. ويقدر القاضي نسبة تخفيض الأجرة بمقدار نسبة الحرمان من المنفعة.

ولا ينفسخ العقد بقوة القانون بل يكون المستأجر «بالخيار بين فسخ العقد اذا أثبت أنه لم يكن ليتعاقد لو أنه علم هذا المصير أو استبقاء العقد مع انقاص الأجرة بمقدار ما يتناسب مع حرمانه من الانتفاع».

ومن الممكن مطالبة المؤجر بالتعويض إلى جانب اسقاط الأجرة عن فوات المنفعة وما لحق المستأجر من أضرار بسبب ذلك اذا كان الأمر راجعاً إلى خطئه، أما حالة القوة القاهرة فلا يسأل المؤجر عنها.

وينبغي ملاحظة أن القواعد السابقة تعتبر ذات طبيعة مكملة لأنها لا

تتعلق بالنظام العام، ومن ثم يجوز للأطراف الاتفاق على ما يخالفها، ولا تطبق إلا في حالة عدم وجود مثل هذا الاتفاق إذ يمكن أن يشترط المؤجر على المستأجر دفع الأجرة حتى لو منعته قوة قاهرة من زراعة الأرض أو أدت إلى هلاك البذر كله أو بعضه. وعلى العكس يمكن الاتفاق على إسقاط الأجرة كلها أو بعضها لمجرد زيادة نفقات الزراعة أو وجود مشقة أو مجرد هلاك بعض البذر.

وتقرر المادة ٦١٣ موجبات بانه يجوز بمقتضى نص خاص أن يلقى على عاتق المستأجر ما يقع من الطوارىء. على أن هذا النص لا يوضع إلا للطوارىء العادية كسقوط البرد أو الصواعق أو حدوث الجمد. أما اذا وضع هذا النص لطوارىء غير عادية، كالدمار الذي ينجم عن الحروب في انحاء غير مستهدفة له، فيعد باطلاً.

مؤدى ذلك أنه لا يجوز الاتفاق على تحميل المستأجر عبء الطوارىء غير العادية.

(ب) هلاك الزرع قبل حصاده:

تنص المادة ٦١١ موجبات على أنه: يحق للمستأجر أن يطالب باسقاط بدل الإيجار عنه أو باسترداده اذا هلك محصوله تماماً بعد الزرع بسبب قوة قاهرة لا تعزى إلى خطأ منه.

واذا هلك جزء من المحصول فلا محل لتخفيض البدل أو لرده على نسبة هذا الجزء، إلا اذا تجاوز النصف.

ولا سبيل لاسقاط البدل أو تخفيضه اذا كان المستأجر قد نال من محدث الضرر أو من شركة ضمان، تعويضاً من الضرر الذي أصابه.

يتضح من ذلك النص:

١ ـ اذا بذر المستأجر الأرض ثم هلك الزرع كله قبل حصاده بسبب قوة قاهرة، جاز للمستأجر أن يطلب اسقاط الأجرة.

٢ ـ أما اذا لم يهلك إلا بعض الزرع وترتب على الهلاك نقص كبير في ريع الأرض يجاوز النصف كان للمستأجر أن يطلب أنقاص الأجرة.

٣ ـ وليس للمستأجر أن يطلب إسقاط الأجرة أو انقاصها اذا كان قد عوض عما أصابه من ضرر أو بما حصل عليه من طريق الضمان أو من أي طريق آخر.

«في هذا الفرض نرى أن المستأجر تمكن من تهيئة الأرض للزراعة وبذرها ونتج المحصول، ولكن قبل أن يحصده هلك بقوة قاهرة. فالأرض هنا قد انتجت، بينما هي في الفرض السابق لم تنتج، ولكن إنتاج الأرض شيء، واستيفاء منفعتها شيء آخر، والمستأجر لا يستوفي منفعة الأرض بمجرد إنتاج محصولها، بل هو لا يستوفي المنفعة إلا اذا حصد المحصول. والأجرة إنما تقابل منفعة الأرض ولا تقابل إنتاج الأرض للمحصول، فاذا لم يحصد المحصول وهلك وهو لا يزال في الأرض فان المستأجر لا يعتبر كما قدمنا مستوفياً للمنفعة فتسقط الأجرة».

وتسقط الأجرة عن المستأجر كلياً أو جزئياً ـ طبقاً للنص المذكور ـ اذا توافرت الشروط الآتية:

١ ـ أن نكون بصدد سبب أجنبي أي قوة قاهرة لا يمكن دفعها أو توقعها بفعل الطبيعة أو فعل الغير كحريق أو سيل أو آفة من الآفات.

٢ ـ أن يترتب على ذلك هلاك كل الزرع، أو هلاك بعضه بشرط أن يجاوز ذلك الهلاك الجزئي النصف. أما مجرد النقص العادي فلا يرتب تخفيض الأجرة.

٣ ـ أن يكون الهلاك قبل حصاد الزرع، فلا يتحمل المؤجر تبعة هلاك المحصول بعد الحصاد لأنه ينفصل عن الأرض ويصبح ملكاً للمستأجر، وعلى المالك تقع تبعة هلاك الشيء.

«فبعد حصد المحصول تنتهي تبعة المؤجر، فلا يتحمل هلاك الزرع

المحصود ولو هلك الزرع كله، إلا اذا كان جزء من المحصول الذي هلك يدخل في الأجرة فيهلك على المؤجر اذا كان الهلاك قد وقع قبل أن يعذر المستأجر بالتسليم، بشرط أن يثبت المستأجر أن الهلاك لم يقع بخطأ منه. وفي حالة هلاك المحصول لخطأ المؤجر فان المستأجر يرجع عليه بالتعويض وتجري المقاصة بين الأجرة وقدر يساويها من التعويض».

وتنص المادة ٦١٢ موجبات على ذلك بقولها: أن مستأجر الأرض لا يمكنه أن يحصل على إسقاط بدل الإيجار اذا كان هلاك الثمار قد حدث بعد فصلها عن الأرض ما لم يكن عقد الإيجار يقضي باعطاء المالك مقداراً عيناً من الحاصلات. ففي هذه الحالة يجب أن يتحمل المالك نصيبه من الخسارة بشرط أن لا يكون المستأجر مخطئاً أو متأخراً عن تسليم حصة المالك من الثمار.

ولا يجوز للمستأجر أيضاً أن يطلب إسقاط بدل الإيجار اذا كان سبب الضرر موجوداً أو معروفاً وقت انشاء العقد.

٤ ـ ألا يكون المستأجر قد عوض عما أصابه من ضرر، إذ لا يمكن إسقاط الأجرة أو انقاصها اذا كان المستأجر قد عوض عما أصابه من ضرر بسبب هلاك الزرع أو نقص الريع.

قد يتمثل التعويض الذي يحصل عليه المستأجر في حالة هلاك الزرع في مبلغ التأمين الذي تدفعه إليه شركة التأمين في حالة تأمينه على الزرع، سواء كان التأمين تجارياً أو تعاونياً لدى هيئة التأمين التعاوني.

وقد يتمثل التعويض في صور أخرى. مثال ذلك ما قد تدفعه الحكومة للمزارعين من مبالغ في حالة هلاك الزرع بسبب الكوارث العامة كالسيول أو الحروب. ومثال ذلك أيضاً ما يحصل عليه المستأجر من تعويض من جانب المسئول عن هلاك الزرع بخطأه، كمسئولية أحد الجيران عن اتلاف مزروعات جيرانه بسبب الحريق الذي تسبب فيه بخطأه.

وأياً كان مصدر التعويض الذي يحصل عليه المستأجر في حالة هلاك

الزرع، فانه يحول دون إسقاط الأجرة أو انقاصها. ولا يشترط أن يغطي التعويض كل الخسارة التي تصيب المستأجر، بل يكفي أن يكون من شأنه جعل النقص في الريع يسيراً، وإلا كان من حق المستأجر طلب انقاص الأجرة إلى الحد الذي يتناسب مع النقص الكبير في الريع الذي لم يجبره التعويض.

ويلاحظ أن الأحكام المتعلقة باسقاط الأجرة أو انقاصها لا تتعلق بالنظام العام، ومن ثم يجوز الاتفاق على ما يخالفها كأن يشترط المؤجر على المستأجر أن يتحمل تبعة هلاك الزرع قبل حصاده.



الفصل الثاني
انقضاء الإيجار الزراعي

ينقضي الإيجار الزراعي بانقضاء المدة المحددة له، أو بسبب طارىء اثناء قيامه، وقبل انتهاء المدة طبقاً للقواعد العامة السابق عرضها.

نكتفي هنا بعرض مدة الإيجار المزراعي، ثم نبين آثار انقضائه.

المبحث الأول
مدة الإيجار الزراعي

أولاً - للأطراف حرية تحديد مدة الإيجار الزراعي. ويمكن عقد الإيجار على الأرض الزراعية لمدة أربعين سنة على الأكثر. واذا عقدت الإجارة لمدة تتجاوز هذا الحد كان لكل من المتعاقدين أن يفسخ العقد عند انقضاء الأربعين سنة.

ثانياً - ينتهي الإيجار الزراعي حتماً عند حلول المدة المعينة له.

واذا لم تعين المدة، عد الإيجار معقوداً للمدة اللازمة للمستأجر ليجني جميع ثمار الأرض المأجورة.

ويجب أن يبلغ طلب التخلية قبل انتهاء السنة الجارية بستة أشهر على الأقل.

ينتهي إيجار الأراضي الصالحة للحرث، اذا كانت مقسومة بحسب المواسم والفصول، في نهاية الموسم الأخير.

ثالثاً - اذا بقي المستأجر بعد انقضاء الأجل المتفق عليه وتركه المؤجر واضعاً يده على المأجور، عدت الإجارة مجددة للمدة نفسها اذا كان هناك مدة محدودة، وإلا عدت الإجارة مجددة إلى موعد جنى المحصول المقبل.[1]

المبحث الثاني
آثار انقضاء الإيجار الزراعي

القاعدة أنه بانتهاء الإيجار الزراعي يلتزم المستأجر باخلاء الأرض المؤجرة حتى يتمكن خلفه من مباشرة حقوقه عليها.

إلا أن المستأجر يمكنه البقاء في الأرض إلى أن تنضج الغلة ويلتزم في نفس الوقت بالسماح لمن يخلفه بتهيئة الأرض واعدادها للاستغلال.

(أ) حق المستأجر في البقاء حتى تنضج الغلة:

تقضي المادة ٦١٧ موجبات بان المستأجر لأرض زراعية، اذا لم يكن قد نمت غلته عند نهاية الإيجار بسبب حادث لا يعزى إلى خداعه أو خطأه، يحق له أن يبقى في المأجور بشرط أن يدفع للمؤجر بدلاً يعادل البدل المعين في العقد إنما يلزمه أن يثبت حالة الزرع عند نهاية اجارته.

يجوز للمستأجر اذا لم تنضج غلة الأرض عند انتهاء الإيجار بسبب لا يد له فيه أن يبقى بالعين المؤجرة حتى تنضج الغلة، على أن يؤدي الأجرة المناسبة.

فالنص يقرر امتداد العقد بالرغم من انقضائه للمدة اللازمة لنضج الزرع. ويلتزم المؤجر بدفع أجرة تتناسب مع المدة التي يبقى فيها بالأرض بعد الموعد المحدد لاخلائها، ويكون ما يؤديه المستأجر زيادة عن الأجرة المتفق عليها معتبراً جزءاً من الإجرة مضموناً بكل ضماناتها.

---

(١) م ٦٠٣، ٦١٥، ٦١٦ موجبات.

ولكن يشترط لامتداد العقد لحين نضج الغلة أن يكون عدم نضج المحصول راجعاً إلى سبب لا يد للمستأجر فيه، كسوء الأحوال الجوية وعرقلة نظام الري أو انهاء الإيجار في وقت وفي موعد لا يتناسب في العادة مع نضج المحصول.

أما أن كان تأخر النضج راجعاً إلى خطأ المستأجر أو اهماله، فانه يلتزم بدفع الأجرة المناسبة لمدة بقائه بالأرض، بالاضافة إلى التعويض الذي يقدره القاضي عن الأضرار التي تصيب المؤجر بسبب التأخير في تسليم الأرض.

ويجب إثبات حالة الزراعة عند انتهاء مدة الإيجار، فاذا تبين أنها لم تنضج بعد، يفترض أن تأخير نضج الزرع قد حدث بسبب لا يد للمستأجر فيه. فاذا نازع المؤجر في ذلك، وجب عليه إثبات أن تأخير النضج راجع إلى خطأ المستأجر، كأن يثبت أن المستأجر هو الذي تأخر في الزرع أو لم يعن بالزراعة العناية الكافية مما أدى إلى تأخر نضج المحصول عن موعده.

(ب) التزام المستأجر بالسماح لخلفه بتهيئة الأرض وبذرها:

تقضي المادة ٦١٨ موجبات بانه لا يجوز للمستأجر الذي يخلي الأرض الزراعية أن يأتي عملاً من شأنه أن ينقص أو يؤخر انتفاع من سيخلفه.

حرص القانون على التوفيق بين مصلحة المستأجر السابق والزارع اللاحق نظراً لتداخل أعمال الزراعة التي يترتب عليها تواجد الاثنين معاً: الأول لجني المحصول والثاني لتهيئة الأرض.

لهذا لا يجوز للمستأجر أن يأتي عملاً من شأنه أن ينقص أو يؤخر انتفاع من يخلفه. ويجب عليه بوجه خاص قبيل اخلاء الأرض أن يسمح لهذا الخلف بتهيئة الأرض وبذرها اذا لم يصبه ضرر من ذلك.

فالقانون يلقي على عاتق المستأجر التزامين: الأول سلبي بألا يأتي عملاً من شأنه أن ينقص أو يؤخر انتفاع المستأجر اللاحق، كأن يترك مخلفات محصوله بالأرض مدة طويلة، والثاني إيجابي بتمكين المستأجر اللاحق من

تهيئة الأرض وبذرها حتى ولو كان لم ينته من حصد محصوله.

وتنفيذ هذا الالتزام مشروط بألا يصاب المستأجر بضرر من ذلك، لأن الأصل هو أن مدة الإيجار الخاصة به لا زالت قائمة وهو صاحب المنفعة فيها وحده، ولكن يجب ألا يتعسف في استعمال هذا الحق، فمجرد الضرر التافه لا يبرر حرمانه للمستأجر اللاحق من تهيئة الأرض.

(حـ) التزام المستأجر بترك ما يعين خلفه على زراعة الأرض:

١ ـ على المستأجر الذي يخلي الأرض الزراعية أن يترك لخلفه قبل شروعه في الانتفاع بمدة من الزمن مساكن صالحة مع سائر التسهيلات اللازمة لاشغال السنة المقبلة.

كذلك على المستأجر الجديد أن يترك لسلفه مساكن صالحة مع سائر التسهيلات اللازمة لاستهلاك العلف وحصاد ما بقي من الزرع.

وفي كلا الحالين يراعى عرف المحلة (م ٦١٩ موجبات).

مؤدى ذلك أنه يجب على المستأجر عند اخلاء الأرض أن يترك لخلفه من المأوى والتسهيلات الأخرى ما يلزم لأعمال الزراعة في السنة التالية. وكذلك يجب على خلف المستأجر أن يترك المآوى والتسهيلات الأخرى لحصد ما يبقى من المحصول. وفي كلتا الحالتين تجب مراعاة عرف الجهة.

٢ ـ على المستأجر أن يترك عند اخلائه المأجور، من العلف والتبن والسماد من محصول السنة الجارية، كمية تعادل ما استلمه عند دخوله المأجور. وليس له أن يتملص من هذا الواجب بادعائه الاحتياج.

واذا كان المستأجر لم يستلم شيئاً من تلك المواد، فللمؤجر أن يحتفظ بكمية كافية منها بعد تخمينها بحسب سعرها المتداول وقتئذ. ويتبع عرف المحلة أيضاً في هذا الموضوع[١](م ٦٢٠ موجبات).

(١) استئناف جبل لبنان رقم ٤٠ في ١٦/ ٢/ ١٩٧٤، المصنف ص ٩١.

(د) الزيادات التي تلحق المأجور:

١ ـ لا يحق للمستأجر في نتاج الحيوانات ولا في الزيادات التي تلحق المأجور مدة العقد.

٢ ـ اذا كان المستأجر قد أكمل من ماله عدة استثمار المأجور وزاد عليها أدوات لم تذكر في البيان، فللمالك الخيار عند نهاية الإيجار بين أن يدفع له قيمتها بعد التخمين أو أن يعيدها إليه على حالتها.[(١)]

(تم بحمد الله)

(١) م ٦٠٧، ٦٢٢ موجبات.

الفهرس

الباب الثاني

إيجار العقارات المبنية

الباب الثالث

إيجار الأرض الزراعية